



OBSERVATOIRE  
PARTENARIAL  
DE L'HABITAT

JUIN  
2023

## Quel habitat pour une métropole inclusive ?

Les mécanismes de l'inclusion à travers  
deux formes d'habitat : la pension de famille  
et l'habitat inclusif









# Édito

« Cette publication s'inscrit dans la continuité des publications annuelles réalisées par l'Agence d'urbanisme dans le cadre de l'Observatoire partenarial de l'habitat, interpellant ainsi l'action publique. À travers une démarche d'enquête mêlant recherches documentaires, analyses statistiques et paroles d'acteurs et d'habitants, cette nouvelle étude aide à la compréhension des mécanismes de l'inclusion dans l'aire métropolitaine lyonnaise.

Notre société fait face à d'immenses défis : transformation profonde des lieux de vie collectifs des personnes fragiles ou en situation de handicap, nouveaux besoins liés au vieillissement de la population, nécessité d'assurer des conditions d'habitat dignes pour tous... Faire de notre métropole un territoire inclusif passe ainsi par la production d'une diversité de formes d'habitat, adaptées aux différents étapes de la vie et aux aspirations de chacun ; qu'il s'agisse de cohabitations intergénérationnelles solidaires, de pensions de famille, ou encore d'habitats inclusifs pour les seniors et les personnes en situation de handicap...

Je vous invite à une lecture attentive de cette publication qui expose le contexte des évolutions sociétales à l'œuvre et présente les outils mobilisables pour produire une offre d'habitat inclusive et diversifiée. L'analyse comparée de la pension de famille et de l'habitat inclusif proposée met en exergue les grands enjeux pour le développement de ces formes nouvelles d'habitat : mieux faire connaître ces solutions, sécuriser financièrement et juridiquement les porteurs de projet, accompagner la structuration du réseau des acteurs de l'insertion par le logement... Tels sont en partie les chantiers à engager en la matière, pour rendre effectif le « pouvoir d'habiter » pour bon nombre d'habitantes et d'habitants qui en sont aujourd'hui privés. »

**Renaud Payre**

**3<sup>e</sup> Vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'Habitat, du logement social et politique de la ville**





# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>p. 6</b>
<b>I - L'émergence d'une société inclusive</b>	<b>p. 9</b>
Des évolutions sociétales facteurs de changement	p. 10
La désinstitutionnalisation et le développement des services d'aides et de soins « hors les murs »	p. 11
Le vieillissement de la population et l'affaiblissement des solidarités traditionnelles	p. 12
Une évolution des politiques de lutte contre la pauvreté : de l'urgence sociale à l'inclusion globale	p. 14
<b>II - L'habitat, un levier majeur d'inclusion sociale</b>	<b>p. 17</b>
Des mécanismes d'inclusion communs	p. 18
Des outils juridiques diversifiés, des produits habitat hybrides	p. 19
L'habitat inclusif et le logement accompagné dans la métropole	p. 22
Une Métropole engagée pour l'inclusion	p. 22
Des logements privés et des espaces de vie collectifs intégrés au sein du territoire	p. 24
Le vivre ensemble au sein des habitats	p. 26
Quelle place pour l'accompagnement des personnes ?	p. 28



### III - Inclure : c'est rechercher de nouveaux équilibres pour les habitants

p. 31

Répondre aux diverses aspirations résidentielles des personnes

p. 33

Développer le lien social et préserver l'intimité des habitants

p. 34

Proposer un cadre protecteur et facilitateur favorisant l'autonomie

p. 35

### Conclusion

p. 39



# Introduction

Le concept de société inclusive est un idéal universel.

Il s'agit d'une société où les dispositifs de droit commun sont pensés pour tous les individus qui constituent la communauté nationale, quelle que soit leur singularité. Elle s'adapte aux différences de la personne, afin de lui donner toutes les chances de réussite dans la vie. La société inclusive vise ainsi à éviter une marginalisation de la population.

L'inclusion s'est, dans un premier temps, appliquée au domaine du handicap, où elle est devenue un paradigme central, avant de conquérir d'autres domaines comme la pauvreté, la migration, l'école, le genre ou encore le marché du travail.

Parmi les leviers en faveur d'une société inclusive, la question de l'habitat est au cœur des réflexions. L'habitat est un outil d'intégration et de citoyenneté. Il permet la construction d'une identité sociale et individuelle ; tout comme sa forme influe directement sur la vie quotidienne et relationnelle des personnes.

En la matière, les appellations se succèdent (habitat partagé, participatif, inclusif, intergénérationnel...) pour désigner la priorité donnée par les pouvoirs publics à l'accès au logement autonome de citoyens en situation de vulnérabilité. Il s'agit de répondre le mieux possible aux aspirations et projets de vie de chacun.

Au regard des enjeux sociétaux actuels, l'analyse de ces modes d'habiter démontre la pertinence de ces solutions nouvelles.







L'objet de cette publication est de faire un tour d'horizon des dispositifs d'inclusion par l'habitat, à travers une enquête sur ses mécanismes, et en s'appuyant sur l'analyse de deux formes d'habitat : la pension de famille et l'habitat inclusif.

La première partie de la publication est consacrée à **l'émergence de la société inclusive**. Elle pose le contexte des évolutions sociétales à l'œuvre au cours des dernières décennies, les définitions des notions abordées, ainsi que la mise en perspective de ces évolutions au travers d'éléments chiffrés à l'échelle de l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne.<sup>1</sup>

La deuxième partie se concentre sur **l'habitat comme levier majeur de la société inclusive** et montre la multiplicité des outils juridiques développés et la variété des solutions apportées, répondant aux mêmes mécanismes de l'inclusion.

Enfin, la troisième partie est consacrée plus spécifiquement au **développement de deux « produits logement » au sein de la métropole de Lyon** : la pension de famille et l'habitat inclusif, en insistant sur l'accompagnement des publics et la recherche de nouveaux équilibres pour les habitants.

### Méthodologie

La méthodologie de cette enquête est centrée sur la parole d'acteurs et d'habitants, dans une dimension individuelle et collective.

**Trois groupes focus sur l'habitat inclusif** ont été réalisés : un atelier avec les professionnels et deux ateliers *in situ* avec des habitants (personnes âgées, personnes handicapées).

**Deux pensions de familles ont été visitées**, afin de comprendre l'organisation des habitats, mais également de rencontrer et d'échanger avec les résidents. Les visites ont été réalisées dans le cadre de la Semaine nationale des pensions de famille en octobre 2022, en sélectionnant deux pensions de famille aux publics différents : une pension de famille classique et une résidence accueil.

**Vingt entretiens** ont été réalisés auprès des professionnels de la pension de famille et de l'habitat inclusif.

Enfin, l'étude s'appuie sur de nombreuses recherches documentaires.

### Informations

<sup>1</sup> Selon la disponibilité des données, différentes échelles géographiques seront mobilisées pour qualifier les réalités démographiques (Inter-Scot) et socio-économiques (Carré métropolitain) de l'aire métropolitaine.









Crédit photos : ©Freepik.com

## I – L'ÉMERGENCE D'UNE SOCIÉTÉ INCLUSIVE

# Des évolutions sociétales facteurs de changement

Le concept de société inclusive émerge dans le monde anglo-saxon, en lien avec les mouvements des droits humains des personnes handicapées.

Apparues dès les années 1960-1970, ces réflexions vont essaimer largement, notamment dans diverses déclarations de l'ONU durant la «Décennie des Nations unies pour les personnes handicapées» (1983-1992) et plus récemment dans la Convention relative au droit des personnes handicapées du 13 décembre 2006.<sup>1</sup>

## Informations

<sup>1</sup> La Convention internationale relative au droit des personnes handicapées (CDPH) est adoptée par l'Assemblée générale des Nations unies le 13 décembre 2006. Ratifiée par la France, le texte est entré en vigueur le 20 mars 2010. La convention définit, dans son article 1<sup>er</sup>, les personnes handicapées comme étant des personnes « qui présentent des incapacités physiques, mentales, intellectuelles ou sensorielles durables dont l'interaction avec diverses barrières [comportementales et environnementales] peut faire obstacle à leur pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres. »

<sup>2</sup> Rapport conjoint de la Commission européenne et du Conseil européen sur l'inclusion sociale en 2004

<sup>3</sup> Ces droits et opportunités constituent les principes généraux de la CDPH.

<sup>4</sup> Charte des droits fondamentaux, congrès de Madrid, 20-23 mars 2002

## De la ségrégation à l'inclusion : une évolution normative de la société

L'Union européenne définit l'inclusion sociale comme «un processus qui garantit que les personnes en danger de pauvreté et d'exclusion sociale obtiennent les possibilités et les ressources nécessaires pour participer pleinement à la vie économique, sociale et culturelle, et qu'elles jouissent d'un niveau de vie et de bien-être considéré comme normal pour la société dans laquelle elles vivent. L'inclusion sociale leur garantit une meilleure participation aux processus de prise de décision qui affectent leur vie et un meilleur accès à leurs droits fondamentaux, tels que définis dans la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne.»<sup>2</sup>

S'agissant d'une notion encore récente, il n'existe pas à ce jour de définition unique de l'inclusion. Toutefois, toutes s'accordent sur le fait que **c'est à la société de favoriser le processus d'inclusion à travers l'adaptation de l'environnement**. C'est alors que l'on pourra parler de société inclusive ; lorsque tous les citoyens jouiront, dans les faits, des mêmes droits et opportunités<sup>3</sup> :

- le respect de la dignité humaine,
- la non-discrimination,

- la participation et l'intégration pleine et effective à la société,
- le respect de la différence et l'acceptation des personnes,
- l'égalité des chances,
- l'accessibilité,
- l'égalité entre hommes et femmes,
- le respect du développement des capacités de l'enfant et du droit à préserver son identité.

Le processus d'inclusion se distingue donc du processus d'intégration. C'est une notion plus large qui implique une adaptation générale de la société aux personnes défavorisées, fragiles ou vulnérables, et non l'inverse. **Il ne s'agit plus de compenser les difficultés, mais d'adapter la société en incluant ces personnes dans la « norme »**. Dans l'inclusion, l'identité individuelle est préservée en même temps que la norme sociale s'élargit.

**En France, ce besoin d'inclusion interroge l'ensemble des politiques publiques. Il se développe à l'aune d'évolutions sociétales majeures : la désinstitutionnalisation et le vieillissement de la population.**

## De la ségrégation à l'intégration puis l'inclusion...



« Inclure c'est faire entrer, inviter à rejoindre. Pour qu'il y ait inclusion, la personne doit être considérée par sa différence et non par sa déficience. »<sup>4</sup>





# La désinstitutionnalisation et le développement des services d'aides et de soins « hors les murs »

La notion d'inclusion sociale apparaît dans notre société en réponse à la transformation des modes d'intervention du monde médico-social. Elle interroge la place dans notre société des publics jusqu'alors « institutionnalisés ».

## Informations

<sup>1</sup> Le rapport du groupe d'experts *ad hoc* sur « la transition des soins en institution aux soins de proximité » commandé par la Commission européenne en février 2009, définit les caractéristiques d'une culture institutionnelle qui porte atteinte à l'inclusion des personnes dites « vulnérables » :

- la dépersonnalisation (*retrait des effets personnels, signes et symboles de l'individualité et de l'humanité*),
- la rigidité de la routine (*horaires fixes pour le réveil, les repas et les activités sans tenir compte des préférences ou des besoins personnels*),
- le traitement en groupe (*traiter les personnes en groupe sans intimité ou individualisation*),
- la distance sociale (*symbolise le statut différent entre personnel et résident - modèle qui induit la domination des professionnels de la médecine et du personnel de santé*),
- le partenarisme (*réduction des personnes à leur diagnostic*).

<sup>2</sup> On parle de sorties « sèches » pour qualifier ces situations. En 2021, dans la métropole de Lyon, près de 430 personnes sortent d'institutions (établissements de soins, institutions carcérales, aide sociale à l'enfance...) sans solution de logement.

<sup>3</sup> Charte des droits fondamentaux, congrès de Madrid, 20-23 mars 2002

<sup>4</sup> Convention internationale relative aux droits des personnes handicapées des Nations unies, 2006

## Un mouvement de contestation de l'institution traditionnelle

Le placement en institutions spécialisées des publics fragiles (personnes âgées dépendantes, en situation de handicap, souffrant de troubles psychiques...) a longtemps été la norme. Le secteur médico-social s'est construit autour de prises en charge sectorielles (voire ségréguées) des personnes par des établissements et des services spécialisés.

Historiquement, ces établissements médico-sociaux se sont souvent avérés peu favorables à l'intégration des résidents dans la cité : très inégalement répartis sur le territoire, majoritairement situés dans des quartiers peu denses et très excentrés, porteurs d'une culture institutionnelle incompatible avec les aspirations actuelles d'autonomie et de libre choix. <sup>1</sup>

Face aux aspirations croissantes des personnes de se voir offrir une vie digne au sein de la société, un mouvement d'ouverture des communautés, de normalisation, s'est peu à peu développé. La contestation du modèle institutionnel traditionnel s'est accompagnée par la promotion d'aides et de soins pleinement intégrés à la cité : création des premiers Services d'aide et

d'accompagnement à domicile (SAAD) dans les années 1970, reconnaissance des Services d'accompagnement à la vie sociale (SAVS) et les Services d'accompagnement médico-social pour les adultes handicapés (SAMSAH) par la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

**Cette désinstitutionnalisation, où devrait-on plutôt parler de « désétablissement » est un processus toujours en cours qu'il faut envisager comme une transformation des modèles traditionnels et non comme la fin des institutions en soi.**

## Les limites et risques de la désinstitutionnalisation

Ce mouvement généralisé qui visait à mettre fin aux formes de prises en charges asilaires, n'est pas exempt d'effets pervers, en recréant parfois une forme d'institution à petite échelle au sein du domicile ou en laissant certaines personnes jusqu'alors hospitalisées de longue date et dépourvues de liens familiaux solides, sans solution de logement et d'accompagnement adéquat. <sup>2</sup> L'inclusion de ces publics fragilisés constitue, à ce titre, un enjeu majeur pour notre société.

## D'une culture de la dépendance à celle de la participation

La désinstitutionnalisation est alimentée par l'évolution de notre conception de l'autonomie de la personne. Initialement, l'autonomie renvoie à la faculté d'agir sans l'aide d'un tiers. Elle est aujourd'hui élargie et intègre la capacité de gérer ses droits et ses devoirs. Ainsi, **une personne ayant une incapacité et nécessitant une aide humaine pour les actes de la vie quotidienne est considérée comme une personne plus ou moins autonome selon sa capacité à décider pour elle-même.**

Cette autonomie « élargie » se retrouve dans le principe du libre choix développé dans la foulée de la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale. L'objectif est donc désormais d'accompagner les individus de manière à leur donner les moyens de rester actifs tout au long de leur accompagnement. L'action médico-sociale passe ainsi d'une culture de la dépendance (ou de la prise en charge) à une culture de la participation.

A la lumière de cette évolution, la désinstitutionnalisation « *n'est pas de sortir les personnes [mais leur permettre de] reconquérir le contrôle de leur vie comme des citoyens à part entière* » <sup>3</sup>. Elle vise à leur ouvrir la société, « *c'est une politique d'évolution sociale qui vise à l'autonomie et au libre choix.* » <sup>4</sup>



## Le vieillissement de la population et l'affaiblissement des solidarités traditionnelles

En 2040, la France comptera 22,2 millions de personnes âgées de 60 ans et plus, contre seulement 14,6 millions en 2010 (+52%).<sup>1</sup>

Cette dynamique démographique implique des transformations profondes de notre société. Elles s'accompagnent d'interrogations sur notre modèle de protection sociale, sur les modes de cohabitation de ces populations âgées et plus globalement sur la place faite à la vieillesse dans notre espace public.

### +217 103

séniors (60 ans +)  
entre 2019 et  
2040 dans l'aire  
métropolitaine Lyon  
Saint-Etienne  
(Inter-Scot)<sup>2</sup>

### Le vieillissement démographique, une révolution silencieuse à l'échelle de l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne

A l'instar de la population française, la population de l'aire métropolitaine vieillit. En 2019, près d'un quart des habitants est âgé de 60 ans et plus (23,8%), contre seulement 20,9% en 2008. Sur la même période, la part des personnes âgées de 75 ans et plus progresse quant à elle de 0,7 point pour atteindre 8,8%.

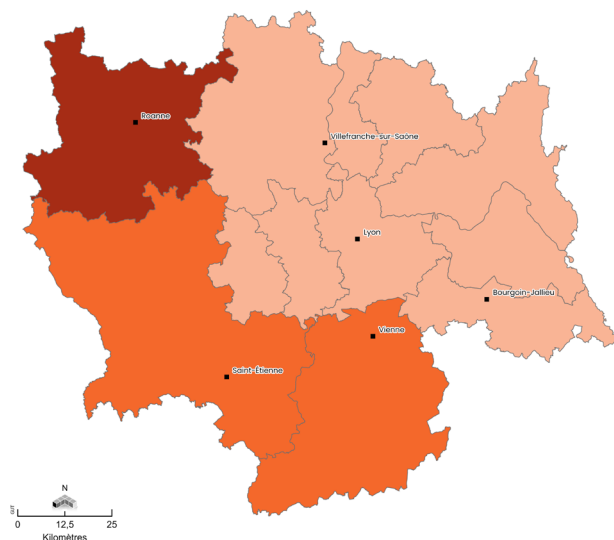
Si ce vieillissement reste, à ce jour, moins marqué qu'au niveau national, notamment en raison de l'attractivité lyonnaise auprès des

étudiants et des jeunes actifs, il n'en est pas moins en marche. Les projections démographiques de l'Insee à l'horizon 2040 laissent entrevoir une progression de plus de 210 000 séniors dans l'aire métropolitaine (soit 28,2% de la population en 2040), dont plus des trois quarts seront âgés de 75 ans et plus. Sur la seule métropole de Lyon, près de 42 000 séniors supplémentaires seront dénombrés en 2040.

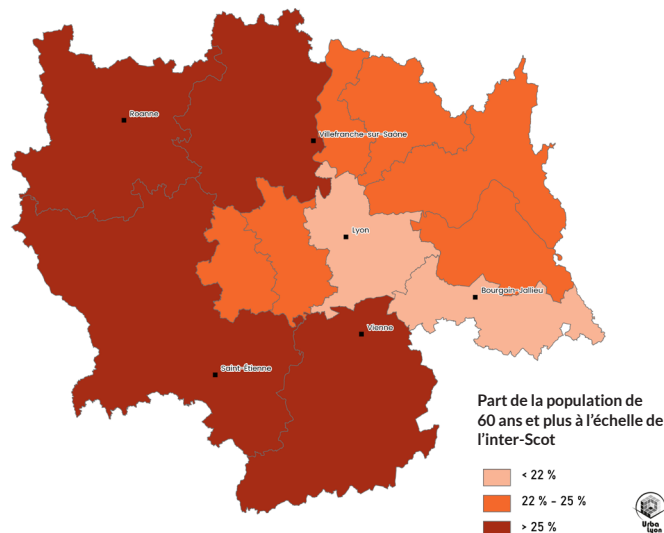
### Le vieillissement démographique à l'échelle de l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne

Source : Insee RGP 2008/2019

En 2008...



En 2019...



## Informations

<sup>1</sup> Insee, scénario central dans les projections de population 2021-2070

<sup>2</sup> Insee, projections Omphale 2022 (scénario central)

<sup>3</sup> Sur ce point, comme dans les domaines du handicap et de la santé mentale, le secteur gérontologique est le fruit d'une longue construction qui s'échelonne de la loi du 14 juillet 1905 sur l'assistance aux vieillards, aux infirmes et incurables privés de ressources, à la création du statut juridique des Ehpad en 1997.

<sup>4</sup> Les évolutions de l'action médico-sociale, notamment le développement des services d'aides et de soins à domicile évoqué précédemment (page 11), ont largement contribué au report progressif de l'entrée en établissement.

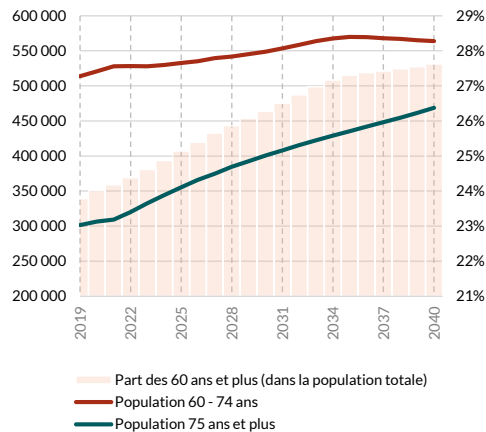
<sup>5</sup> Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le taux d'équipement en places d'hébergement pour personnes âgées dans la métropole de Lyon est de 105,7 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans plus, contre 116,4 pour 1 000 au niveau national. Source : Agence régionale de santé Auvergne-Rhône-Alpes – données Finess

<sup>6</sup> Source : Institut national de la santé et de la recherche médicale (INSERM)

<sup>7</sup> La loi du 30 juin 2004, relative à la solidarité pour l'autonomie des personnes âgées et des personnes handicapées traduit les orientations du plan Raffarin consécutif à la canicule de l'été 2003. La principale innovation de cette loi réside dans le rapprochement entre les secteurs handicap et vieillesse, jusqu'alors bien distincts dans les politiques publiques, à travers la mise en place d'une nouvelle institution de protection sociale : la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA).

## Evolution du nombre de séniors dans l'aire métropolitaine

Source: Insee, Projections Omphale 2022 (scénario central)



## Des aspirations résidentielles nouvelles

Longtemps la maison de retraite, où l'on rentrait tôt, est apparue comme une réponse moderne et adaptée au vieillissement de la population. Les prises en charge médicalisées du vieillissement constituaient ainsi l'essentiel des réponses des pouvoirs publics à l'affaiblissement des solidarités familiales traditionnelles.<sup>3</sup>

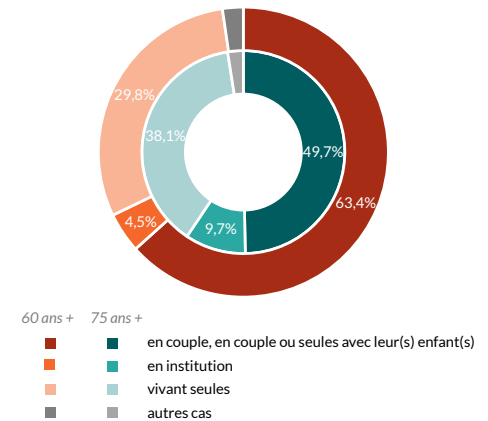
L'ampleur du vieillissement de la population interroge depuis plusieurs années la soutenabilité de ce modèle, tant en termes de capacité d'hébergement qu'au regard des possibilités d'adaptation aux nouveaux besoins. L'espérance de vie en bonne santé progressant, toute une gamme d'établissements d'hébergement à destination des publics séniors autonomes s'est ainsi peu à peu développée (résidences autonomie, résidences services...).

Malgré ces évolutions, les séniors souhaitent de plus en plus vieillir chez eux et repoussent au maximum le temps de l'entrée en établissement - y compris lorsque ce choix induit de vivre seul (sans son conjoint ou sa famille). **A l'échelle de l'aire métropolitaine, on estime ainsi en 2019 à seulement 4,5 % la part des personnes de plus de 60 ans vivant en établissement. Cette proportion n'atteint que 9,7% pour les personnes âgées de 75 ans et plus.** A contrario, 29,8% des 60 ans et plus et 38,1% pour les personnes âgées de 75 ans et plus vivent seules chez elles.

La tendance semble encore plus affirmée dans les zones les plus urbaines : 34,2% des jeunes séniors (60 ans et plus) et jusqu'à 41,4% des personnes de 75 ans et plus vivent seuls dans la métropole de Lyon. La vie en institution y affiche par ailleurs des proportions similaires (avec respectivement 4,5% et 9,0%), mais tend à diminuer depuis 2013, en lien avec un léger retard du territoire métropolitain en matière d'équipements en hébergement pour personnes âgées.<sup>5</sup>

## Modes de cohabitation des séniors dans l'aire métropolitaine

Source: Insee, RGP 2019  
Fichier de détail des individus localisés au canton-ou-ville  
Traitement Urbalyon



## Un isolement croissant des personnes âgées, source de fragilités

L'essor des ménages individuels chez les séniors s'accompagne d'un risque croissant d'isolement et de solitude des personnes âgées. La canicule de l'été 2003 et ses 19 490 décès supplémentaires<sup>6</sup> ont été révélateurs du phénomène : **l'isolement peut constituer un facteur principal de mortalité.** Face à l'émotion suscitée par cette crise sanitaire, les pouvoirs publics ont principalement réformé le système de protection sociale, laissant dans un premier temps de côté la question du lien social et des solidarités.<sup>7</sup>

Dans son baromètre annuel «Solitude et isolement : quand on a plus de 60 ans en France en 2021», l'association Les Petits Frères des Pauvres estime à **3% la proportion des personnes de 65 ans et plus en situation de mort sociale dans la région Rhone-Alpes** ; c'est-à-dire les personnes durablement isolées des quatre cercles de sociabilité courants (réseau familial, amical, associatif et de voisinage). Sur la base de cette estimation et par extrapolation, les situations d'isolement extrême pourraient concerner près de 19 000 personnes âgées dans l'aire métropolitaine.

La «séniorisation» à l'oeuvre laisse ainsi percevoir l'acuité du problème d'isolement et de solitude des personnes âgées dans les années futures. Elle met en lumière tout l'enjeu de travailler à l'inclusion et à la participation sociale des personnes dans notre société vieillissante.

Les solutions développées en ce sens sont multiples et illustrent la pluralité des champs d'intervention susceptibles de concourir à l'inclusion des personnes : développement des accueils de jour et des services à domicile, émergences de nouvelles formes d'habitat, de lieux de vie et de sociabilité, accessibilité universelle des équipements et espaces publics...



# Une évolution des politiques de lutte contre la pauvreté : de l'urgence sociale à l'inclusion globale

Dans un contexte d'augmentation des situations de pauvreté, l'inclusion sociale marque un véritable dépassement des politiques publiques d'intégration jusqu'alors mises en oeuvre. Constituant le volet logement de la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté, le plan quinquenal Logement d'abord illustre parfaitement ce nouveau paradigme.

≈ **500 000**

personnes vivent en 2019 en dessous du seuil de pauvreté dans le Carré métropolitain (13,3%)

≈ **22 000**

personnes sont en 2021 en situation d'exclusion par le logement dans la métropole de Lyon <sup>2</sup>

## Informations

<sup>1</sup> Le phénomène de la pauvreté peut être analysé selon différentes approches complémentaires :

- l'approche relative qui estime le phénomène sous l'angle d'un seuil monétaire (seuil de pauvreté - voir définition carte ci-contre) ;
- l'approche absolue qui évalue la couverture des besoins élémentaires (se nourrir, se vêtir, se loger...)

<sup>2</sup> Source: Le sans-abrisme et l'exclusion liée au logement en 2021 - UrbaLyon/Maison de la Vieille Sociale du Rhône

<sup>3</sup> Source: Gilliot, É., Chambon, N. & Aubry, L. (2021). « Logement d'abord » : présupposer une égalité dans la capacité à habiter pour lutter contre les inégalités dans l'accès au logement et le sans-abrisme. *Lien social et Politiques*, (87), 212-232. <https://doi.org/10.7202/1088100ar>

## Une permanence des mécanismes complexes de précarisation dans le Carré métropolitain

La fragilité de l'emploi, l'évolution des modèles familiaux, l'intensification des flux migratoires et la cherté du logement dans les territoires attractifs sont autant de facteurs alimentant les mécanismes de précarisation au sein du Carré métropolitain.

Avec un taux de pauvreté estimé à 13,3% en 2019, le territoire connaît un niveau de pauvreté inférieur à celui observé au niveau national (14,5%). Pour autant, le phénomène est diffus dans l'ensemble du territoire et particulièrement concentré dans les principaux centres urbains. Territoire fortement attractif, la métropole de Lyon est particulièrement concernée par ce phénomène de pauvreté urbaine. Ce taux y atteint 16,2%. On y constate par ailleurs une prégnance du phénomène de sans-abrisme, manifestation la plus visible de la pauvreté. <sup>1</sup> En 2021, 22 000 personnes sont estimées en situation d'exclusion par le logement (sans-abris, sans logement, accueillis temporairement, en habitat précaire et/ou inadéquat).

## Le Logement d'abord, une politique inclusive pour sortir de l'urgence sociale

La politique du « Logement d'abord » se fonde sur le constat d'un sans-abrisme persistant en France et d'une saturation toujours croissante des dispositifs d'hébergement d'urgence. Elle se déploie dans le cadre du plan quinquennal « Logement d'abord », animé par les services de l'Etat depuis 2018, à l'issue de l'expérimentation : « Un chez soi d'abord ».

A la différence d'une intervention publique jusque là fondée sur l'urgence sociale (parcours

« en escalier »), le Logement d'abord est une politique qui vise à résoudre, voire supprimer, le phénomène du sans-abrisme. Elle suppose une inversion des logiques professionnelles pour :

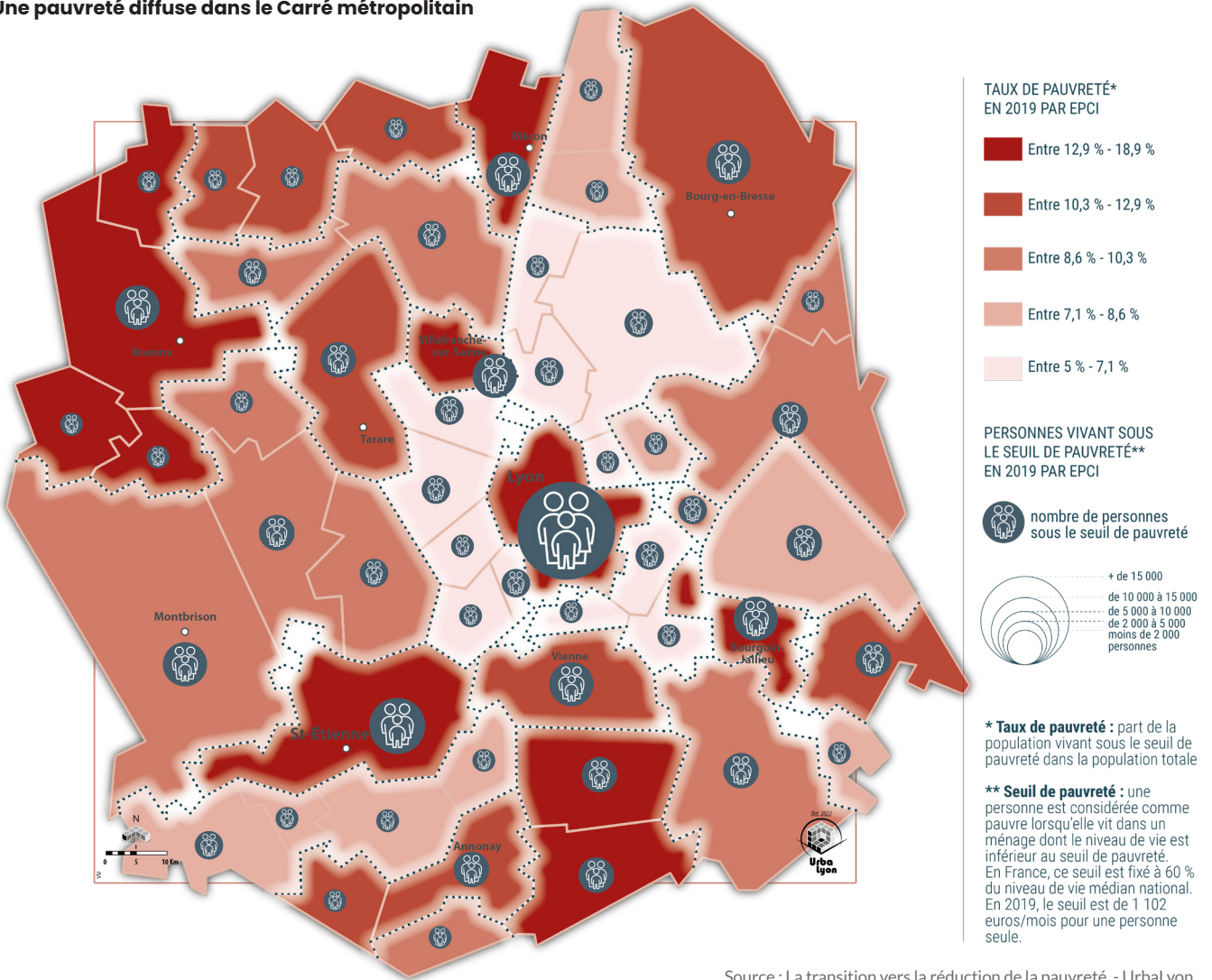
- orienter les personnes sans-abris en priorité vers des solutions de logements pérennes, plutôt que vers des dispositifs d'hébergement temporaire - jugés coûteux et inefficients ;
- les accompagner directement dans un logement, sans créer de rupture dans le parcours d'insertion par des changements de lieux d'hébergement.

En posant le logement comme point de départ de l'accompagnement, plutôt que comme aboutissement, cette stratégie modifie radicalement les principes de la politique de lutte contre les exclusions. Elle fait du Logement d'abord une véritable politique d'inclusion sociale en permettant aux personnes, par un accompagnement individualisé, autant que de besoins, de retrouver du pouvoir d'agir et d'accéder à une citoyenneté pleine et entière.

## L'incapacité à habiter, une présomption battue en brèche

Le changement de paradigme implicite de la démarche « Logement d'abord » réside dans la présomption de capacité à habiter des publics : « Si l'accompagnement vers et dans le logement [proposé jusqu'alors] a été construit selon le modèle « en escalier », c'est avant tout parce qu'il se fonde sur l'idée selon laquelle les personnes sans-abris ou en difficulté de logement n'auraient pas, ou pas suffisamment, de capacité à habiter [...] Les étapes proposées au sein de ces accompagnements visent en tout cas à développer ou à restaurer cette capacité à habiter » sur la base de critères soumis tout à la fois à la norme sociale et à la subjectivité du professionnel (sevrage

Une pauvreté diffuse dans le Carré métropolitain

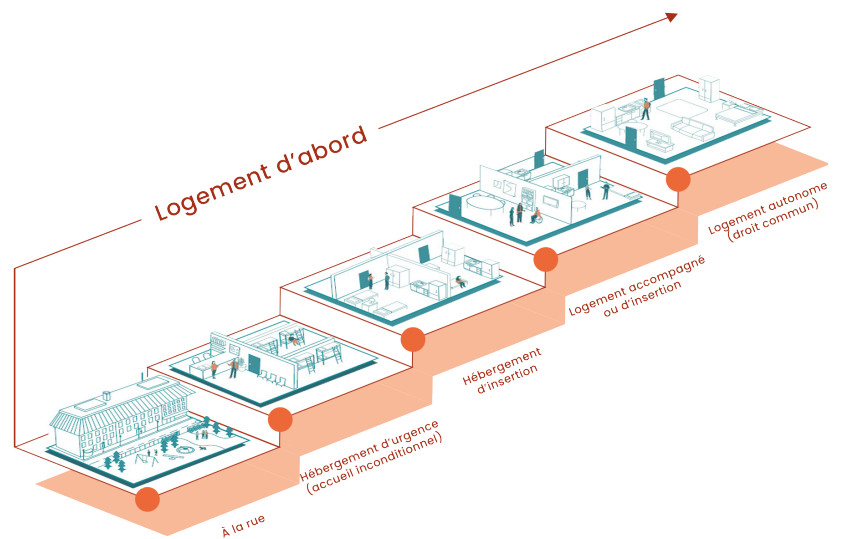


Source : La transition vers la réduction de la pauvreté - UrbaLyon <https://panneauxtransitions.wixsite.com/pauvrete>

de substances addictives, adhésion aux soins, capacité à entretenir son logement, existence de dettes...). « Ainsi, l'accompagnement proposé au départ pour réduire ou compenser l'écart entre la personne et sa possibilité d'accès à un logement autonome vient finalement rajouter une contrainte supplémentaire aux personnes accompagnées par les services sociaux par rapport à celles qui ne le sont pas. »<sup>3</sup>

La démarche Logement d'abord implique donc de présupposer une égalité dans la capacité à habiter des publics sans-abris ou en difficulté de logement ; capacité qu'il convient de confirmer ou non par l'expérience d'habiter. Ce préalable posé, l'accompagnement s'en trouve recentré sur les forces, capacités et ressources des individus afin de restaurer leur pouvoir d'agir et se rétablir. Ainsi, le Logement d'abord, dans une démarche qui se veut inclusive, ambitionne de reconnaître et d'agir sur les difficultés et contraintes qui ne sont pas liées aux troubles ou incapacités des personnes, mais au fonctionnement de l'environnement dans lequel elles vivent.

Du parcours « en escalier » au Logement d'abord



Source : Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL)







Crédit photos : ©SOHO Architecture



## **II – L’HABITAT, UN LEVIER MAJEUR D’INCLUSION SOCIALE**

# Des mécanismes d'inclusion communs

Parmi les leviers en faveur d'une société inclusive, la question de l'habitat est au cœur des réflexions : influant directement sur la vie quotidienne et relationnelle des personnes, l'habitat permet la construction d'une identité sociale et individuelle. Il constitue, à ce titre, un véritable outil d'intégration et de citoyenneté.

Les appellations se succèdent (habitat partagé, participatif, inclusif, intergénérationnel...) pour désigner la priorité donnée par les pouvoirs publics à l'accès au logement autonome des citoyens en situation de vulnérabilité. Les réponses proposées tendent toutes à s'éloigner du monde médico-social pour se rapprocher du droit commun.

*« Il n'y a pas de formation, pas de soins, pas de travail, pas de famille, pas de vie sociale et affective durable, pas d'accompagnement pérenne, sans un lieu de vie, un habitat. La citoyenneté ne peut, à notre sens, être mise en œuvre sans ces conditions préalables, quel que soit le lieu de vie. Parler d'universalisme, c'est définir le logement comme la modalité d'habitation la plus adaptée à l'autonomie de l'individu »*

TURREL Denis, GAILLARD Didier, « L'habitat inclusif : de la catégorisation des personnes en situation de handicap à l'universalité », *Empan*, 2018/4 (n° 112), p. 75-81.

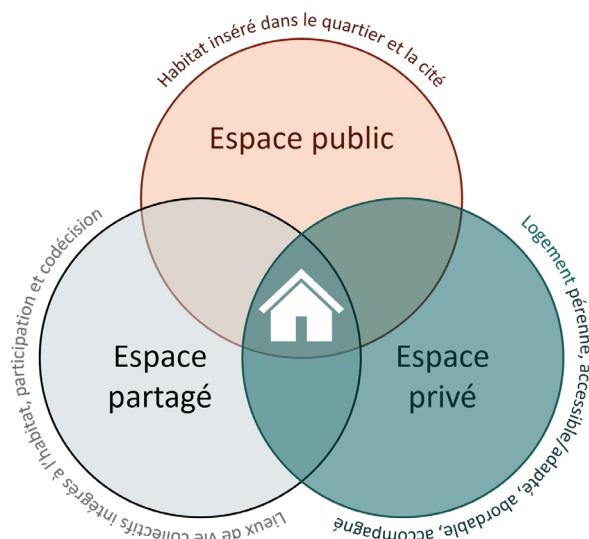
*« C'est un lieu de vie alternatif entre le domicile et une structure médico-sociale, avec à la fois une intégration et une ouverture sur son environnement, la possibilité d'exercer sa citoyenneté »*

Chargé de Missions Qualité & Développement

Les formes d'habitat favorisant l'inclusion des personnes défavorisées, fragiles et vulnérables sont multiples. Elle dépendent des publics visés, mais reprennent certaines caractéristiques communes :

- le lieu de vie doit s'insérer dans son quartier : en plus de l'accessibilité physique (en particulier pour les personnes handicapées ou âgées), son implantation doit être cohérente quant au niveau de vie des habitants, en rapport avec les commerces du quartier, à proximité de transports et services diversifiés ;
- la présence d'espaces partagés est également un pré-requis. Elle s'accompagne de modes de gestion particuliers favorisant participation, codécision, convivialité et solidarités entre habitants ;
- le logement *stricto sensu* s'inscrit dans la pérennité : il est privé et les habitants peuvent y rester aussi longtemps qu'ils le souhaitent, afin de s'inscrire dans leur quartier. Il correspond aux besoins de la personne : accessible/adapté, abordable, accompagné.

## Des formes inclusives d'habitat au croisement de différents espaces



# Des outils juridiques diversifiés, des produits habitat hybrides

La «boîte à outils» mise en place par le législateur vise, d'une part, à encourager la solidarité entre habitants et accompagner les initiatives citoyennes et, d'autre part, à doter les pouvoirs publics et leurs opérateurs (bailleurs sociaux, associations...) d'une offre d'habitats adaptée et étayante pour les publics les plus vulnérables.

## Informations

<sup>1</sup> Extrait de l'article L. 200-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

<sup>2</sup> Entre 2019 et 2021, seuls 49 logements ont été créés en habitat participatif sur le territoire métropolitain lyonnais. Source : Métropole de Lyon

Communes	Opérations	Nbre logts	dont:	
			PLS	PLAI
Villeurbanne	Le Village Vertical	14	9	4
Vaulx-en-Velin	Chamarel	16	14	
Lyon 4	Le groupe du 4 Mars	13	11	
Lyon 7	Le Moulin	6	6	

### Chamarel Les Barges, une coopérative d'habitants pour mieux vieillir

Un des habitats participatifs les plus connus du territoire lyonnais est celui de Chamarel, à Vaulx-en-Velin. En 2012, ce groupe de retraités crée une coopérative d'habitants, pour faire émerger un lieu de vie intergénérationnel leur permettant de vivre leurs vieux jours.

Livré en 2017, l'immeuble d'habitation, construit avec des matèrio-biosourcés, comprend seize logements de 45 à 55 m<sup>2</sup> entièrement accessibles et adaptables (à la perte d'autonomie). Il possède de nombreux espaces mutualisés accessibles à l'ensemble des résidents (buanderie, atelier de bricolage, chambres d'amis pour les visiteurs, salle et cuisine commune...)

La coopérative gère la vie de l'immeuble de manière collégiale sur la base du consensus et propose un autre rapport à la propriété, à rebours d'une démarche immobilière spéculative. Chaque membre ne possède pas son appartement mais a acquis des parts sociales de la coopérative. En cas de départ, l'occupant récupère la valeur des parts sociales qu'il possède et non la valeur de son appartement.

### L'habitat participatif : partage et solidarité entre habitants

L'habitat participatif ne constitue pas, à proprement parler, un outil d'inclusion. Pour autant, il en reprend les codes et mécanismes : connaître ses voisins, s'entraider, partager des moments conviviaux autour d'espaces partagés, disposer à coût maîtrisé d'un logement adapté aux besoins et aux envies de chacun...

Introduit par la loi Alur (Accès au logement et urbanisme rénové) de 2014, il s'agit d'une « démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis ». <sup>1</sup> La réglementation introduit à cet effet deux formes juridiques non obligatoires pour ce type de projets (la société coopérative d'habitants et la société d'attribution et d'autopromotion) avec des mesures communes, parmi lesquelles :

- la possibilité d'admettre comme associé des personnes morales et notamment des organismes de logement social ;
- l'obligation pour les locataires non associés de signer une charte, annexée au contrat de bail, fixant les règles de fonctionnement de l'immeuble, notamment les règles d'utilisation des lieux de vie collective.

L'habitat participatif est aujourd'hui considéré comme une alternative à l'habitat traditionnel, mais reste assez peu développé. <sup>2</sup>





## La cohabitation intergénérationnelle solidaire : renforcer le lien social et faciliter l'accès au logement pour les jeunes

Portée par différentes associations suite au choc de la canicule de 2003, la cohabitation intergénérationnelle s'est développée afin de répondre aux problèmes de l'isolement des personnes âgées. Elle a été formalisée par la loi Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018.

La cohabitation intergénérationnelle prend la forme juridique d'un contrat « *par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste. [...] Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définit le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.* »<sup>1</sup>

L'objectif double fixé par le législateur est de « *renforcer le lien social et de faciliter l'accès à un logement pour les personnes de moins de trente ans.* »<sup>2</sup>

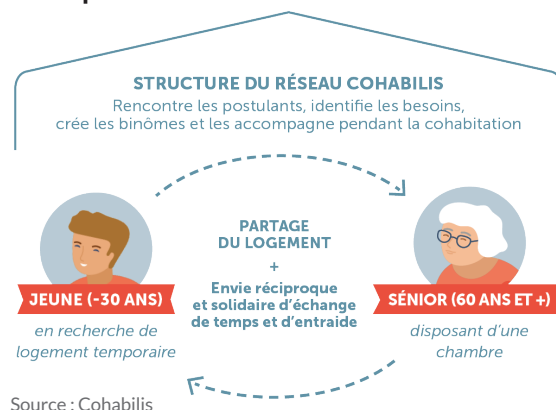
Une étude de la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf) de 2010 identifiait l'offre de logements intergénérationnels potentielle de 2,2 à 6,7 millions de logements et une demande potentielle située entre 238 000 et 528 000 personnes.<sup>3</sup>

Parmi les principes directeurs du dispositif figure l'encadrement par une structure tierce dont le rôle est de :

- favoriser la mise en relation des jeunes et des personnes âgées et établir les conditions d'une bonne cohabitation ;
- travailler en lien avec les acteurs sociaux et médico-sociaux du territoire pour assurer une coordination et une information sur ce dispositif ;
- s'assurer que les locaux loués ou sous-loués présentent des conditions normales d'habitabilité.

En Auvergne-Rhône-Alpes, le réseau régional du Logement intergénérationnel solidaire (LIS) compte aujourd'hui huit associations, pour près de 2 000 cohabitations.

## L'encadrement par une structure tierce : l'exemple de Cohabilis<sup>4</sup>



## Le logement accompagné, sans condition de durée : la pension de famille

La pension de famille est une résidence sociale<sup>5</sup> spécifiquement destinée à l'accueil, sans condition de durée, des personnes « *dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire* ». <sup>6</sup> Il s'agit des personnes à faible niveau de ressources, qui connaissent des situations d'isolement ou d'exclusion sociale, et dont l'accès à un logement autonome est difficile à court terme.

Grace à leurs structures semi-collectives intégrées au sein d'un quartier et la présence quotidienne d'hôtes, les pensions de familles offrent un cadre de vie à taille humaine et une « atmosphère familiale » propice pour recréer des liens sociaux. Les personnes sont logées à titre de résidence principale, sans limite de temps. Elles disposent du statut de résidant à travers le contrat de résidence, signé entre la pension de famille et le résidant. Celui-ci a en charge l'entretien de son logement et doit s'acquitter mensuellement d'une redevance qui couvre l'ensemble des frais liés à l'occupation du logement (loyer, charges, prestations obligatoires fournies). Il bénéficie pour cela de l'APL-foyer.

En 2006, une autre forme de pension de famille à destination des publics souffrant de handicap psychique a été introduite : la résidence accueil. Les publics cible ont un accès au logement plus difficile que la population générale. Une étude sur les conditions de vie des personnes en situation de handicap psychique mettait par exemple en lumière les situations financières difficiles.<sup>7</sup> Le logement traditionnel n'est parfois pas non plus adapté : « *Le logement social n'est souvent pas adapté car l'environnement ou la promiscuité des logements peuvent être sources d'angoisse. De plus, le handicap psychique peut générer certains désordres qui viennent alimenter les réticences du voisinage. Pour les personnes en situation de handicap psychique, notamment les jeunes, il est très difficile d'accéder à un logement sans accompagnement.* »

Initialement projet expérimental (décret d'expérimentation de 1997), les pensions de familles ont connu une impulsion en 2017. Le plan pour le Logement d'abord a fait de l'accès direct au logement une priorité pour la réinsertion des personnes sans domicile, et a développé le nombre de places en pensions de famille. On décompte environ 2 500 places en pension de familles en Auvergne-Rhône-Alpes.





## L'habitat inclusif : vivre chez-soi sans être seul

L'habitat inclusif, ou l'habitat « Accompagné, partagé et inséré dans la vie locale » (API) a été introduit par la loi Elan de 2018. C'est une solution de logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes, et assorti d'un projet de vie sociale et partagé.

Il s'agit de logements ordinaires (loués meublés ou non) regroupés en petites unités ou parfois disséminés dans de l'habitat ordinaire, ouverts sur l'extérieur, avec des services et présentant une solidarité de type familiale. L'habitat API ou inclusif permet de « vivre chez-soi sans être seul ».

En juin 2020, le rapport « Demain je pourrai choisir d'habiter avec vous ! » de Denis Piveteau et Jacques Wolfrom propose une stratégie nationale de déploiement de l'habitat inclusif à grande échelle. Ce rapport contextualise le développement de l'habitat inclusif au carrefour de trois grands mouvements sociétaux :

- le désir de liberté qui passe par l'autonomie et la création d'un environnement de vie adapté à l'âge ou au handicap ;
- le désir d'égalité d'accès au « droit commun » pour tous, de « pouvoir habiter, à l'égal de tous, au milieu de tous » ;
- le désir d'une fraternité vécue dans l'environnement de vie face à la montée des situations d'isolement, de « solitude subie ».

En 2021, est votée la loi de financement de la sécurité sociale intégrant une nouvelle aide individuelle, l'Aide à la vie partagée (AVP). Elle est entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021 et permet le déploiement de cette nouvelle offre d'habitat.<sup>8</sup>

*L'habitat inclusif et la pension de famille font l'objet d'une analyse comparée en pages 22 à 29 de cette publication.*

## Pourquoi orthographier « résidant » ainsi ?<sup>9</sup>

Les professionnels du logement accompagné préfèrent parler de « résidants » plutôt que de « résidents » pour désigner les occupants de logements accompagnés au sens large. Il s'agit de promouvoir l'acte d'habiter « chez soi » des résidants et de s'éloigner volontairement du caractère précaire qu'évoque la dénomination « résident ». Cette orthographe est ainsi reprise dans l'ensemble de cette publication.

### Informations

<sup>1</sup> Extrait de l'article L. 631-17 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

<sup>2</sup> Extrait de l'article L. 118-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF).

<sup>3</sup> Le logement intergénérationnel : évaluation de l'offre et de la demande potentielle, Rôle des politiques publiques, Dossiers d'études 132, septembre 2010, Cnaf.

<sup>4</sup> Issu de la fusion des Réseau CoSI et LIS en 2020, le réseau Cohabilis fédère 40 structures de natures diverses : associations, Centres communaux d'action sociale (CCAS), Sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC), maisons de l'habitat, points ou bureaux d'information jeunesse... Cohabilis constitue le 1<sup>er</sup> réseau national de cohabitation intergénérationnelle solitaire.

<sup>5</sup> La résidence sociale offre une solution de logement temporaire (un mois renouvelable par tacite reconduction, deux ans maximum) à des ménages défavorisés dont les ressources, les difficultés sociales ne permettent pas d'envisager l'accès au logement à court terme et qui nécessitent un accompagnement.

<sup>6</sup> Extrait de l'article L. 633-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH). A noter qu'à ce jour, la pension de famille constitue l'unique typologie de logement accompagné proposant un accueil sans condition de durée.

<sup>7</sup> BOUNAUD V. La prise en charge du handicap psychique en Poitou-Charentes. Enquête qualitative auprès des professionnels et des familles en 2014. ORS Poitou-Charentes. Rapport n° 161. Décembre 2014. 44 p.

<sup>8</sup> Prévus à l'article L. 281-2-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF), l'AVP est une prestation individuelle relevant de l'aide sociale départementale/métropolitaine, destinée à financer l'animation, la coordination et la régulation de la vie collective des projets d'habitats inclusifs. Elle est destinée aux personnes en situation de handicap (disposant d'un droit attribué par la MDMPH ou d'une pension d'invalidité) et aux personnes âgées de 65 ans et plus, sans condition de ressource. Financée à hauteur de 80% sur les fonds de la CNSA, l'AVP devient ainsi la première aide individuelle ciblant spécifiquement l'inclusion par l'habitat des personnes éligibles.

<sup>9</sup> Le guide de la pension de famille, Union professionnelle du logement accompagné (UNAFO).

## La résidence intergénérationnelle : une hybridation des régimes juridiques au service de l'inclusion

Depuis plusieurs années, les opérateurs développent de nouveaux types de résidences qualifiées d'intergénérationnelles. Ces ensembles immobiliers, composés à la fois d'espaces privatifs et d'espaces communs (et proposant éventuellement des services aux résidants), permettent de réunir un public jeune et sénior et de favoriser le lien social et l'inclusion des plus fragiles.

Il n'existe pas, à ce jour, de cadre juridique spécifique pour ce type de résidences. La programmation fine des opérations nécessite de faire appel à une réglementation complexe, imbriquée et éparse, qui rassemble l'ensemble des outils présentés précédemment, combinés le plus souvent au régime juridique du parc social de droit commun. Sans déroger à leurs obligations de non discrimination, les organismes HLM sont ainsi en capacité d'assurer une mixité de peuplement de trois manières cumulatives :

- en adaptant la configuration des logements aux publics recherchés, notamment les publics âgés ou en situation de handicap (Art. R441-4 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- en mixant les types de conventionnement (APL classique pour le logement ordinaire, APL-foyer pour le logement foyer destiné à des publics spécifiques) ;
- par le biais des droits de réservation découlant du montage financier des opérations.

Sur le même ensemble immobilier, la mobilisation complémentaire des outils d'inclusion (AVP, cohabitation...) permet de favoriser la convivialité entre habitants et l'animation d'une vie collective au sein de la résidence. Les valeurs de solidarité et d'entraide attendues de la part de l'ensemble des locataires sont le plus souvent formalisées dans une charte, annexée au contrat de bail, fixant également les règles de fonctionnement et d'utilisation des lieux de vie collective.

# L'habitat inclusif et la pension de famille dans la métropole

Solutions habitat parmi les plus étayantes pour les personnes, la pension de famille et l'habitat inclusif sont déployés de manière différenciée sur le territoire métropolitain.

Elles répondent à des problématiques et à des publics en apparence éloignés - notamment grâce à une multiplicité de formes, de modes de cohabitation et de capacités d'accompagnement.

Malgré cet éloignement apparent, ces deux outils de l'inclusion par le logement reposent sur des mécanismes similaires centrés sur le tryptique espace public/espace partagé/espace privé.

## Une Métropole engagée pour l'inclusion

**30** pensions de famille présentes dans la métropole de Lyon en 2021, regroupant **667** places

### Informations

<sup>1</sup> L'agrément MOI, prévu à l'article L.365-2 du CCH, permet aux acteurs (associations, fondations, SAS notamment), d'obtenir le concours financier de l'Etat ou des délégataires des aides à la pierre, pour la réalisation de programmes de logements accompagnés (financements PLAI, PLUS, PLS, PALULOS). Dans le Rhône, quinze organismes distincts disposent de cet agrément.

### La pension de famille, fer de lance de la politique du Logement d'abord dans la métropole de Lyon

La Métropole de Lyon s'est fixée l'objectif ambitieux de résorber de moitié le nombre de sans-abris dans le territoire de l'agglomération, notamment en doublant le nombre de pensions de famille. En 2021, trente structures sont présentes dans le territoire métropolitain pour une capacité de 667 places. Les projets en construction et ceux en cours de montage donnent une estimation d'environ 891 places à court terme. Ce chiffre va bien au-delà de l'objectif initial que s'était fixé la Métropole.

Dans le territoire métropolitain, le développement des pensions de famille est porté par les bailleurs sociaux et les opérateurs associatifs disposant de l'agrément « Maitrise d'ouvrage d'insertion ». <sup>1</sup> En fonction du besoin identifié, les porteurs de projet élaborent un projet social, un projet immobilier ainsi que le montage financier de l'opération. Ce projet doit être validé par le Comité régional des pensions de famille (CRPF) et les porteurs de projet doivent informer la Direction départementale de l'emploi, du travail et des soli-

darités (DDETS) avant présentation devant l'Instance du protocole de l'habitat spécifique (IPHS).

En tant que résidence sociale, la création d'une pension de famille bénéficie de financements publics à l'investissement (PLAI et PLAI adapté) ainsi que d'un conventionnement « APL-foyer ». En contrepartie de ces financements, les futurs résidents doivent respecter des plafonds de ressources et s'acquitter d'une redevance limitée couvrant l'ensemble des frais liés à l'occupation du logement (loyer, charges, prestations obligatoires fournies).

Au titre de délégataire des aides à la pierre, la Métropole délivre les subventions d'investissement pour la construction ou l'acquisition/amélioration de logements sociaux. D'autres financements de droit commun sont mobilisables selon les projets : Anru, communes, Action Logement, Banques des territoires. Des financements complémentaires peuvent être sollicités auprès des caisses de retraites ou de la CNSA...



## Une instance d'accompagnement des opérateurs et de co-construction des projets : l'Instance du protocole de l'habitat spécifique (IPHS)

L'IPHS est pilotée par la Métropole de Lyon et composée des représentants de l'Etat (DDT et DDETS), d'ABC HLM, d'Action Logement, de la Banque des territoires, du Collectif Logement du Rhône, de la Fondation Abbé Pierre, de la Région et de la Maison de la veille sociale du Rhône (MVS).

Cette instance partenariale se réunit une fois par mois pour étudier les projets d'habitat spécifique du territoire en présence des communes concernées et des partenaires sollicités selon les projets et les publics ciblés. Elle n'est pas décisionnaire mais a pour objectif de partager les projets, d'accompagner les opérateurs, de dialoguer et de co-construire les projets en amont de la demande de financement.

Les porteurs de projet peuvent mobiliser plusieurs fois l'IPHS afin de faire évoluer leur projet, de le consolider avant d'effectuer la demande de financement. L'IPHS doit être systématiquement saisie en amont du dépôt de dossier de demande de financement auprès des services instructeurs des aides à la pierre.

En 2021, vingt-neuf projets ont été présentés, dont trois pensions de familles et une résidence accueil, représentant 102 logements.



« Si l'utilité sociale des pensions de famille ne cesse de convaincre l'Etat et les opérateurs, le dispositif rencontre encore aujourd'hui des freins, et notamment une difficile mobilisation du foncier, une certaine réticence des élus et un manque de souplesse dans les agréments départementaux »

Céline BEAUJOLIN,  
Directrice générale d'Habitat et Humanisme  
Colloque à l'Assemblée nationale le 7 mars 2022 : « Pension de famille : un logement durable pour répondre au sans-abrisme » ; Table ronde « Comment lever les obstacles ? »

**17** habitats  
inclusifs en  
fonctionnement  
dans la métropole  
de Lyon en juin  
2022, regroupant  
**309**  
habitants

### Informations

<sup>2</sup> Installée début 2020 et co-présidée par l'Agence régionale de santé (ARS) et la Métropole de Lyon, la CFHI réunit les institutions finançant la prévention de la perte d'autonomie et le logement. Elle recense les initiatives locales et définit un programme coordonné de financement de l'habitat inclusif, en lien avec l'IPHS.

## L'habitat inclusif, un outil déployé dans le cadre d'une expérimentation nationale

Labellisée « territoire 100% inclusif » depuis 2019, la Métropole de Lyon prône une approche de diversification de l'offre d'habitat dans son territoire à destination des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, plus inclusive et adaptée aux besoins et envies de chacun. Elle est engagée dans le soutien au développement des formes alternatives d'habitat - dont l'habitat inclusif - depuis plusieurs années. L'IPHS accompagne, entre autres, des opérateurs développant des projets d'habitats alternatifs à la vie collective en établissement.

La Métropole est également inscrite dans la démarche nationale d'expérimentation du déploiement de l'Aide à la vie partagée (AVP). L'objectif est de soutenir l'innovation et le développement de formules intermédiaires à la vie à domicile et à la vie en établissement. Un appel à projet a été lancé par la Métropole fin 2021 en appui de la signature au 1<sup>er</sup> janvier 2022 d'une convention tripartite avec l'Etat et la CNSA pour la période 2022-2029.

Cette convention fixe les engagements réciproques des parties pour le déploiement de l'habitat inclusif dans le territoire ; la stratégie de déploiement de l'habitat inclusif étant définie par la Conférence des financeurs de l'habitat inclusif (CFHI).<sup>2</sup>

Quarante-deux projets d'habitat inclusif (sur un total de quarante-neuf candidatures) sont retenus par délibération du 24 janvier 2022 du Conseil de la Métropole dans le cadre de l'expérimentation métropolitaine. Le montant prévisionnel de l'AVP pour ces quarante-deux projets représentent 14,8 millions d'€ échelonné entre 2022 et 2029. Quinze projets fonctionnent déjà au moment du vote.

Ces quarante-deux projets devraient accueillir à terme (fin 2029) 622 personnes bénéficiaires de l'AVP (342 personnes âgées et 280 personnes en situation de handicap).



## Des logements privés et des espaces de vie collectifs intégrés au sein du territoire

### Informations

<sup>1</sup> La MVS est un Groupement d'intérêt public qui porte le SIAO (Service intégré d'accueil et d'orientation) du Rhône. Une de ses missions est de centraliser l'offre disponible afin d'apporter une réponse adaptée à la situation des personnes en matière de logement et d'accompagnement au logement.

<sup>2</sup> Le GIE Est Habitat (Groupement inter-entreprise) est composé d'Est Métropole Habitat, Rhône Saône Habitat, la Fondation ARALIS et Alynéa. Créé il y a maintenant dix ans dans l'agglomération lyonnaise, le GIE traduit surtout la volonté de favoriser la mobilité et les parcours résidentiels des ménages, tout en organisant une complémentarité d'interventions entre les structures membres. La gamme des réponses du groupement s'étend de l'hébergement d'urgence à l'accession sociale sécurisée, en passant par le locatif social et le logement accompagné.

### Pension de famille : un outil calibré

La pension de famille est un produit bien calibré et plébiscité à la fois par les opérateurs et par les financeurs. Il s'agit de logements pérennes dont l'organisation répond à des caractéristiques précises : ce sont des petites résidences composées de 20 à 25 logements privés autonomes. Elles doivent offrir un lieu de vie chaleureux et disposer d'espaces collectifs permettant l'organisation d'activités collectives régulières (repas, animation, atelier, jeux...). Chaque résident bénéficie d'un logement privé autonome T1 (meublé ou non) d'une surface de 25 à 28 m<sup>2</sup> lui permettant de se sentir chez lui et non dans un hébergement temporaire.

Au sein des espaces de vie commune, l'intervention d'un ou de plusieurs professionnels chargés de mettre en œuvre le projet social de la pension permet au lieu d'habitat d'être un lieu de sociabilité. Des bureaux sont aménagés au sein de la résidence pour l'accueil du personnel d'accompagnement. La pension de famille est animée par des hôtes dont la présence quotidienne garantit aux résidents un soutien dans leurs démarches individuelles et l'organisation de la vie quotidienne collective.

Les résidents des pensions de famille bénéficient d'un accompagnement spécifique qui nécessite des moyens financiers supplémentaires. A cette fin, l'Etat a mis en place

la subvention de fonctionnement annuelle spécifique calculée sur la capacité agréée de la pension. En 2021, le forfait journalier pour les pensions de famille est de 18 € par jour par personne logée. Cette subvention a pour objectif de financer les charges de personnel liées aux hôtes et éventuellement, les coûts annexes liés aux actions d'animation. Elle ne peut pas être utilisée pour l'équilibre de la gestion immobilière de la pension de famille.

Comme pour toutes les solutions d'hébergement ou de logement accompagné présentes au sein du territoire, l'orientation des publics vers les pensions de famille est assurée par la Maison de la veille sociale (MVS)<sup>1</sup> ; même si par un fléchage des candidats et une visite préalable, le gestionnaire conserve souvent une certaine maîtrise des attributions.

### Habitat inclusif : un modèle souple et récent, à éprouver

Contrairement à la pension de famille, l'habitat inclusif présente des formes plus diversifiées. D'une capacité moindre (environ quinze places, contre vingt-cinq en pension de famille), l'habitat inclusif peut se présenter sous forme de :

- logements en colocation où les cohabitants partagent toutes les pièces sauf leur chambre ;

### Insertion urbaine soignée et complémentarité des offres : l'exemple du Belvédère à la Mulatière

Sur les anciens terrains de la Congrégation des Soeurs de Jésus Serviteur, le projet du Belvédère, livré en 2018, est un vaste programme immobilier, en production neuve et en réhabilitation développé par les membres du GIE Est Habitat.<sup>2</sup>

Il comprend du logement locatif social (vingt-huit logements locatifs PLUS gérés par Rhône Saône Habitat), de l'accession sociale à la propriété (quatorze logements en PSLA), une résidence sociale (douze logements) et une pension de famille (vingt-cinq logements) gérées par la Fondation ARALIS (financement PLAI).





## La pension de famille au coeur des évolutions du secteur de l'hébergement et de l'insertion

En droite ligne avec les ambitions du Logement d'abord, les évolutions du parc AHI<sup>3</sup> souhaitées par les pouvoirs publics visent à développer significativement l'offre de logements accompagnés et à rationaliser l'offre d'hébergements. Ainsi, certains opérateurs locaux, notamment Adoma et la Fondation ARALIS, ont développé des pensions de familles lors de la transformation en résidences sociales d'anciens Foyers de jeunes travailleurs (FJT) ou de travailleurs migrants (FTM).

Dans ces opérations mixtes (qui allient résidence sociale et pension de famille), le gestionnaire est attentif à ce qu'il n'y ait pas d'interaction entre les deux structures. La pension de famille dispose de sa propre entrée et de son espace commun. Cette pratique vise à répondre aux difficultés à mobiliser du foncier pour le développement du parc de logements accompagnés. Elle offre également la possibilité aux opérateurs gestionnaires de mutualiser certains personnels (notamment concernant la maintenance du parc).

- logements en colocation constitués de chambres avec salles de bain et toilettes et les autres pièces sont partagées ;
- appartements privatifs avec un espace commun dédié à la vie partagée dans le logement sur le modèle de la pension de famille ;
- appartements privatifs au sein d'une résidence intergénérationnelle (dotée d'espaces communs en son sein ou à proximité immédiate).

Les habitants peuvent être locataires, colataires, sous-locataires ou propriétaires. Ces habitats peuvent être constitués dans le parc privé ou dans le parc social, dans le respect des règles de droit commun.<sup>4</sup> Il n'existe par ailleurs aucun critère requis pour vivre dans un habitat inclusif. Dans certains cas, des professionnels aidants habitent même avec les habitants.<sup>5</sup>

Au sein des habitats, un professionnel est chargé de l'animation, de la coordination ou de la régulation du vivre ensemble, à l'intérieur comme à l'extérieur du logement. L'Aide à la vie partagée (AVP) vient ainsi solvabiliser les habitants éligibles<sup>6</sup> pour le financement des missions de ce professionnel. L'AVP est versée à la structure porteuse du projet de vie sociale et partagée en tant que tiers-garant, sans distinction de statut, pour des raisons de solvabilité et de facilité de gestion. Dans une logique de massification, l'aide individuelle succède au forfait habitat inclusif jusqu'alors octroyé pour une période de trois ans par les ARS aux porteurs dans le cadre d'un appel à projets. L'extinction programmée du forfait habitat inclusif interroge aujourd'hui l'ensemble des opérateurs sur leurs modèles économiques.

## Quelles implantations pour ces habitats ?

L'implantation des habitats est réfléchi afin de favoriser l'insertion des habitants à la vie du quartier et à l'offre en services et équipements de proximité. En amont de l'implantation des habitats, le travail partenarial des opérateurs,

des futurs gestionnaires et de la Métropole au sein de l'IPHS permet de faire évoluer les projets. En complément d'une étude du projet social, l'IPHS permet également d'interroger l'intégration du projet dans le quartier. En ce sens, la pension de famille et l'habitat inclusif ont une logique commune d'intégration dans leur environnement urbain et de réponse aux attentes et besoins de leurs habitants.

La circulaire du 10 décembre 2002 rappelle que les pensions de familles doivent être situées « *plutôt en centre-ville ou en centre-bourg, à proximité de commerces, orientées sur la vie de quartier et offrant une liaison aisée avec les services sociaux du secteur.* » Les opérateurs travaillent la question de l'intégration de la pension de famille dans le quartier en amont de sa création. La présentation du projet aux riverains, en amont de son développement, favorise sa compréhension. Les opérateurs observent même souvent une meilleure acceptation pour ces petites opérations (taille réduite, forme urbaine intégrée au tissu du quartier) qu'une opération en logement social plus classique.

La philosophie des implantations d'habitats inclusifs est similaire. Les habitats doivent être « *insérés dans la cité, dans un environnement facilitateur, de manière à permettre la participation sociale et citoyenne des habitants et à limiter le risque d'isolement.* »<sup>7</sup> Toutefois, au regard de la diversité des publics accueillis, les implantations sont plus diversifiées. En effet, habiter dans le territoire vécu, rural ou urbain, évite le désenracinement, parfois compliqué, surtout pour les personnes âgées.

« *La notion de territoire et de localisation est essentielle. On a certains habitants qui sont « du cru ». Ces personnes étaient vraiment en recherche d'une solution dans leur territoire.* »

Coordnatrice / Maitresse de maison d'un habitat inclusif pour personnes âgées

## Informations

<sup>3</sup> Le dispositif Accueil, hébergement, insertion (AHI) s'adresse aux personnes sans domicile, en grande difficulté sociale, nécessitant une aide globale pour leur permettre d'accéder au logement et de trouver leur autonomie. Il comprend un volet d'accueil inconditionnel dans le cadre de l'hébergement d'urgence pour des personnes sans droits ouverts ou ouvrables, et un volet dit d'insertion.

<sup>4</sup> L'article L. 281-1 du CASF, comme la règle de non-cumul entre financements de l'État, implique qu'un habitat inclusif ne peut être constitué en établissement médico-social, résidence sociale, pension de famille, résidence accueil...

<sup>5</sup> C'est notamment le cas des Maisons de l'Espérance à Villeurbanne, deux habitats partagés ouverts en 2021 dans lesquels vivent vingt-deux habitants (dont douze adultes atteints de lésions cérébrales). Produits en PLAI par Rhône Saône Habitat et gérés par l'association Simon de Cyrène Lyon Métropole, les habitats accueillent dix accompagnants (professionnels salariés, en service civique ou bénévoles) qui apportent un accompagnement continu et quotidien aux locataires avec lesquelles ils partagent leur résidence. Les salariés disposent du statut de permanent de lieux de vie prévu par l'article L 433-1 du Code de l'action sociale et des familles (CASF). Ce fonctionnement spécifique est en partie rendu possible par une mutualisation de la Prestation de compensation du handicap (PCH) entre habitants (voir page 29)

<sup>6</sup> Il est tout à fait possible de vivre dans un habitat inclusif sans pour autant être bénéficiaire de l'AVP. En effet, l'entrée dans ces habitats est indépendante de toute attribution d'aides à l'autonomie et s'inscrit en dehors de tout dispositif d'orientation sociale ou médico-sociale (contrairement à la pension de famille).

<sup>7</sup> Les cahiers pédagogiques, L'habitat inclusif, Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA), août 2021.





## Le vivre ensemble au sein des habitats

Au delà de la dimension physique d'avoir un logement, « être chez soi » intègre une dimension sociale (des relations amicales ou de voisinage, un lieu pour recevoir, mais aussi une articulation avec l'environnement du logement, le quartier...).

Le « projet social » ou « projet de vie sociale et partagée » vise à donner corps à ces nouvelles sociabilités. Il s'agit d'un document fondateur de l'habitat qui définit les modes de gestion des espaces collectifs, les modalités d'animation de la vie collective...

### Informations

<sup>1</sup> Les instances de participation en logement-foyer sont prévues par les articles L. 633-4 et R. 633-5 à R. 633-8 du CCH. Le conseil de concertation doit être consulté sur l'élaboration et la révision du règlement intérieur, préalablement à la réalisation de travaux et sur tout projet et toute organisation (dont la gestion des espaces communs), susceptible d'avoir une incidence sur les conditions de logement et de vie des occupants. Le rôle du comité des résidents n'est quant à lui pas défini par les textes en vigueur. Dans les établissements de moins de trente résidents, le comité est constitué de l'ensemble des titulaires d'un contrat de résidence.

### Le projet social et l'organisation du vivre ensemble en pension de famille

Le projet social est travaillé de manière partenariale entre la maîtrise d'ouvrage, le gestionnaire, les services de l'Etat (DDETS, DDT), la commune d'implantation du projet, la Métropole. Le document définit les conditions de réalisation techniques et financières du projet en fonction du profil des publics accueillis et des modalités d'accompagnement envisagées. Il précise le profil des personnes qui seront accueillies et les moyens mis en œuvre : présence d'hôtes, activités collectives, condition d'admission, actions d'accompagnement, partenariats à créer avec les acteurs sociaux et sanitaires du territoire pour accompagner les résidents vers les services de droit commun...

### Une gouvernance des pensions structurée autour de deux instances

Afin de susciter la participation des résidents à la vie commune, chaque pension de famille doit se doter d'un comité de résidents qui représente les personnes logées. Chaque pension de famille doit également mettre en place un « conseil de concertation », parfois appelé « conseil de maison ». Cette instance est composée de représentants du gestionnaire et de représentants du comité de résidents. Les temps d'échange informels permettent également d'impliquer les habitants dans le fonctionnement de la pension et d'animer le projet de vie.<sup>1</sup>

### Le projet de vie sociale et partagée en habitat inclusif : une obligation légale mais un document souvent peu formalisé

Le projet de vie sociale et partagée défini au sein de chaque habitat inclusif a pour objectif de favoriser les interactions entre les personnes pour limiter le risque d'isolement, de déployer ou de maintenir les liens sociaux des habitants. Il s'agit de développer le vivre ensemble au sein du logement et à l'extérieur, non seulement entre les habitants mais aussi entre les habitants et leur environnement (vie dans le quartier ou la commune). A cette fin, le projet se caractérise par la mise en place d'actions et d'activités ponctuelles ou régulières pour l'ensemble des habitants, à l'intérieur de l'habitat ou à l'extérieur (le quartier, le voisinage, les commerces, etc.). Il peut s'agir d'activités de convivialité, sportives, ludiques ou culturelles...

Le projet de vie sociale et partagée est un document élaboré (réactualisé le cas échéant) par les habitants et la personne morale porteuse du projet partagé (« personne 3P ») qui assume les fonctions d'organisation et de régulation de la vie commune. Sa rédaction est une obligation légale et son contenu est défini réglementairement (il doit respecter un cahier des charges national). Le projet de vie sociale et partagée est propre à chaque habitat inclusif en fonction du public accueilli et de ses besoins. Il peut prendre la forme d'une charte à signer ou d'un projet co-construit, partagé et évolutif. Dans certains habitats, il se confond avec le projet associatif du porteur de projet. Les entretiens réalisés auprès d'habitants et de gestionnaires de structures d'habitat inclusif, montrent que la réussite du « vivre ensemble » n'est pas conditionnée à la façon dont est construit ou formalisé le projet mais à l'adhésion de chacun au projet collectif.



## L'animation, la médiation et la régulation d'une vie de groupe

### L'animation par les activités

L'organisation d'activités constitue un des premiers leviers pour rompre l'isolement en développant la vie relationnelle, sociale des personnes. Elles permettent également de restaurer leur pouvoir d'agir et de participer. Les animations proposées peuvent prendre les formes suivantes :

- des moments de convivialité entre habitants : repas, groupes de parole, jeux de société, atelier jardinage... ;
- des activités de mise en lien avec l'extérieur (le quartier/ l'environnement) : intervention dans les écoles du quartier, soirée au bar-restaurant du quartier... ;
- des activités ludiques et culturelles : ciné-club, intervention de conférenciers, bibliothèque, atelier numérique, sophrologie... ;
- des actions collectives de sensibilisation et de prévention (principalement en pension de famille).

Dans l'ensemble des habitats, le programme d'animations souvent initié par la structure porteuse, est discuté, amendé, nourri des suggestions des habitants. Les modes de gestions et de consultations sont multiples : instances de gouvernance en pension de famille, consultation mensuelle sur le planning des activités, charte évolutive de gestion de la salle, boîte à idées... L'enjeu est de laisser la place aux habitants pour proposer voire porter des activités, et les rendre ainsi acteurs de leur habitat. Dans certains cas, les professionnels vont plutôt inciter les personnes à exercer des activités collectives et individuelles à l'extérieur pour favoriser l'épanouissement.<sup>2</sup>

L'organisation d'activités implique pour les professionnels un recours à des ressources externes et des partenariats multiples (bénévoles, groupes d'accueil de jour, associations locales, école du quartier, voisins...). Elle nécessite également la sollicitation/mobilisation continue des habitants pour assurer, dans le respect des choix de chacun, une

participation ou un engagement suffisant. Dans les résidences intergénérationnelles, qui accueillent un habitat inclusif, les animations collectives sont ainsi ouvertes à l'ensemble des habitants pour limiter l'entre-soi, assurer une participation suffisante et favoriser les solidarités intergénérationnelles. En dépit des efforts, la participation reste parfois difficile à maintenir...

### L'organisation de la vie collective au quotidien

L'importance d'organiser la vie quotidienne au sein de l'habitat est d'autant plus prégnante que les espaces de vie partagée y sont multiples (maisons, colocation...). Les habitants sont en effet en demande d'une organisation stable et rassurante de leur vie quotidienne qui passe par une forme de ritualisation. Cette organisation passe notamment par la mise en œuvre de prises de décision collectives sur des sujets variés :

- les règles de conduite au sein de l'habitat ;
- les activités collectives et les tâches domestiques éventuelles ;
- les menus et le planning des repas collectifs.

Elle peut impliquer également une gestion fine des agendas collectifs et individuels (activités individuelles, visites familiales, rendez-vous médicaux, rythme de vie...) afin de permettre la participation de tous. Cette optimisation récurrente conduit parfois à inciter les habitants à renoncer ponctuellement à des activités individuelles pour assurer le bon fonctionnement de l'habitat.

L'organisation de la vie collective suppose enfin de réguler les interactions entre habitants, afin que les personnes restent en capacité d'accepter/d'échanger avec les personnes ne partageant pas forcément la même culture, le même fonctionnement, les mêmes valeurs. Dans certains habitats, elle implique également de gérer les conflits de voisinage éventuels (bruit, poubelle non triée...).

## Informations

<sup>2</sup> Cette stratégie n'est pas sans poser d'autres difficultés. Le problème de l'accessibilité des espaces et équipements publics reste prégnant, notamment pour les publics de l'habitat inclusif.

*« Dès qu'on a un habitat partagé, on a un groupe d'activité de jour pour sortir des maisons [...] Restaurant de quartier, école, associations... On a régulièrement des activités chez eux et inversement [...] La vie partagée s'enrichit avec les activités extérieures. »*

Directrice d'association

### Les impacts de la crise sanitaire sur la vie collective

La crise sanitaire a fortement impacté la vie collective. Le retour à l'ambiance collective d'avant crise est encore difficile. Plusieurs gestionnaires et hôtes rencontrés lors de l'enquête ont fait part d'un changement des comportements depuis le premier confinement. Il est plus difficile pour eux de mobiliser les résidents sur les temps d'activités collectives. Ils sont moins nombreux à participer. Cette crise sanitaire a été difficile à gérer humainement, il y a eu beaucoup de frustrations, de peur de la part des résidents. Certains sont devenus plus agressifs qu'avant et une recrudescence des violences est constatée depuis.

À la suite de la crise sanitaire, pour tenter d'apporter des réponses aux accompagnants, la DDETS a mis en place une formation sur le « vivre ensemble et la santé mentale » avec l'institut Bergeret (ARHM - Association du Rhône pour l'hygiène mentale), à destination des hôtes des pensions de famille. Il s'agissait de leur permettre de s'exprimer, de se rencontrer, de partager leur expérience de la gestion de cette situation exceptionnelle.

*« La crise a fait beaucoup de mal aux actions collectives : on a vécu des fermetures de locaux, des réouvertures partielles avec le "pass sanitaire"... Malheureusement cela prend beaucoup de temps de faire revenir les gens. »*

Gestionnaire-Animatrice de résidences intergénérationnelles



# Quelle place pour l'accompagnement des personnes ?

« Etre chez soi » intègre une dimension personnelle et touche à l'intime. L'accompagnement prodigué au sein des habitats permet aux personnes de se rétablir, de reprendre pied pour pleinement habiter.

*« Le public que j'accompagne a des problématiques assez complexes : des problématiques en termes administratifs, au niveau de la santé, très isolé en matière familiale. Le premier besoin c'est l'accompagnement spécifique [...] On a aussi des animations collectives. Mais pour y participer et se sentir bien, il ne faut pas que la personne ait plein de problèmes »*

Intervenante sociale

## Informations

<sup>1</sup> Il n'est pas question dans les textes d'un accompagnement global visant l'insertion des résidents, mais d'un accompagnement modulé leur permettant de bénéficier des dispositifs de droit commun. De la même façon, les pensions de famille ne relèvent pas du CASF (Code de l'action sociale et des familles) et à ce titre, elles ne sont pas soumises à l'obligation de mettre en place un projet personnalisé tel que l'a institué la loi du 2 janvier 2002 rénovant l'action sociale et médico-sociale.

<sup>2</sup> La préparation en amont de l'admission apparaît à ce titre d'une importance capitale afin de s'assurer que la personne puisse vivre en collectif et qu'elle adhère au projet.

## L'accompagnement de proximité en pension de famille

L'accompagnement prodigué par l'hôte de la pension de famille ne relève pas du travail social tel que couramment conçu. Il est circonscrit par le projet social de la pension et ne se substitue généralement pas aux mesures d'accompagnement individualisées, par nature plus importantes dans leurs moyens.<sup>1</sup> Il présente néanmoins deux atouts majeurs : il est assuré par des interlocuteurs de proximité et s'inscrit dans le temps long.

L'accompagnement est modulé en fonction des difficultés et besoins des résidents avec pour objectif de favoriser l'autonomie de la personne (au sens de capacité à se gérer et décider pour soi-même). Le rôle de l'hôte peut ainsi être décrit et synthétisé de la manière suivante : écouter/informer/orienter/mettre en relation avec les services sociaux/s'assurer du lien établi.

Les premiers mois suivant l'entrée de la personne dans le logement constitue un temps fort de cette approche individuelle. Les professionnels jouent en effet un rôle crucial dans l'intégration du résident dans son logement, dans la structure et dans l'environnement, en

favorisant les relations avec les autres habitants et les partenaires locaux.<sup>2</sup>

L'accompagnement de proximité se décline ainsi sous différentes formes :

- une présence bienveillante associée à un rôle de veille et d'observation ;
- un accompagnement dans les actes de la vie quotidienne : aide pour faire les courses, se déplacer ou se repérer dans l'espace, utiliser les transports en commun, donner des repères en termes d'hygiène ou pour gérer son logement (ménage) ;
- un accompagnement administratif à la réalisation des démarches (notamment pour favoriser l'ouverture ou le maintien des droits) ;
- un rôle d'interface et de médiation entre les résidents et les services extérieurs (tutelles, services sociaux, médico-sociaux, sanitaires, organismes de loisirs...).

Parfois l'hôte peut également avoir en charge des tâches de gestion locative quotidienne parmi lesquelles : l'accueil des nouveaux résidents, la surveillance et le bon entretien des logements et des espaces collectifs, la perception de la redevance...

## Les missions de médiation-coordination santé, l'exemple d'Intermed

Créé fin 2008 à l'initiative d'Adoma, le réseau Intermed intervient aujourd'hui auprès de nombreux acteurs de l'hébergement, du logement accompagné (notamment en pension de famille) mais également dans le parc social de droit commun en région Auvergne-Rhône-Alpes.

Cette équipe d'infirmiers et de psychologues intervient au domicile, sur sollicitation de la personne, de son référent social ou de tout autre acteur des champs sanitaires et médico-sociaux préoccupé par la situation d'un résident. Le rôle de la médiation-coordination santé est de faciliter l'accès aux soins des personnes, particulièrement celles qui sont éloignées ou en rupture de soins dans une démarche d'aller-vers (convaincre et accompagner, dans le respect des choix de la personne, vers les services de droit commun).

Intermed peut par exemple proposer à certains bénéficiaires d'expérimenter quelques heures hebdomadaires d'aide à domicile. Ce dispositif passerelle a pour finalité d'encourager, par effet de démonstration, le recours aux aides de droit commun. Le réseau développe également des animations collectives dans un but de prévention, d'éducation et de promotion de la santé.





## La mise en commun des droits individuels (APA/PCH) en habitat inclusif

En habitat inclusif, les habitants qui bénéficient de l'Allocation personnalisée d'autonomie (APA) ou de la Prestation de compensation du handicap (PCH) peuvent décider de la mise en commun partielle ou totale de ces allocations.

Cette mise en commun, encore peu pratiquée aujourd'hui, peut être réalisée à la demande de la personne concernée ou avec son accord, lorsqu'elle n'est pas à l'origine de la demande. Elle n'a pas vocation à constituer une dotation de fonctionnement de l'habitat inclusif mais permet aux habitants de bénéficier de services d'aides mutualisés, comme par exemple la présence d'un auxiliaire de vie 24h/24. Les habitants peuvent bénéficier d'une aide individuelle sur certains créneaux horaires (en fonction de leurs droits), tout en profitant d'une aide mutualisée de jour comme de nuit sur simple appel de l'auxiliaire.

## Le glissement de la fonction d'animation en habitat inclusif

En habitat inclusif, notamment pour les formes les plus proches de la pension de famille, l'accompagnement à la vie partagée se double souvent d'une forme d'accompagnement de proximité, bien que ce dernier ne soit pas spécifiquement prévu par les textes législatifs ou réglementaires et ne fasse l'objet en l'état d'aucun financement spécifique au titre de l'habitat inclusif.<sup>3</sup>

S'agissant d'un métier nouveau, le rôle d'animateur d'un habitat inclusif demeure encore difficile à définir pour les porteurs de projets. On constate ainsi l'existence de différentes pratiques professionnelles et de conceptions du rôle de l'animateur.

## Une difficulté à borner les accompagnements

De manière générale, les témoignages des professionnels convergent vers une difficulté à placer le curseur entre l'accompagnement individuel de proximité, s'appuyant sur les services de droit commun, et le travail social internalisé.<sup>4</sup>

Plusieurs facteurs peuvent être identifiés pour expliquer le phénomène :

- les caractéristiques des publics logés : faute d'une offre habitat encore suffisante, et de choix en matière d'orientation des publics, les personnes accueillies, y compris en habitat inclusif, cumulent souvent des difficultés importantes et de nature variée (au-delà du simple besoin de rompre l'isolement - ce pour quoi les habitats inclusifs ont été initialement pensés) ;
- la difficulté à mobiliser les services sociaux du secteur : manque de moyens de ces services, pratiques professionnelles de ces services jugées inadaptées par les hôtes et les animateurs (pas de déplacements à domicile, relation trop « distante »...), manque de connaissance du fonctionnement des habitats (considérés par les services sociaux de secteur comme capables de répondre aux besoins en internes) ;
- la posture même des hôtes et des animateurs, notamment la valorisation ressentie par certains professionnels à assurer cette fonction d'accompagnement plutôt que celle d'animation.

Dans tous les cas, l'ouverture des habitats est indispensable pour les inscrire dans le droit commun et éviter un huis clos problématique pour les professionnels mais aussi et surtout pour les habitants.

## Les difficultés d'un métier en construction

La formation initiale des professionnels intervenant dans les habitats est largement imprégnée par les écoles du secteur social : éducateurs, aides médico-psychologiques, animateurs et techniciens de l'intervention sociale et familiale, assistants de service social, auxiliaires de vie sociale, maîtres de maison...

Animés par des valeurs fortes, impliqués dans leur métier, les professionnels assurent des tâches variées au sein des habitats. Ils se sentent parfois peu armés pour répondre aux besoins des habitants, en particulier en habitat inclusif où les animateurs sont souvent seuls (alors que l'on dénombre le plus souvent deux hôtes par pension de famille).

Les témoignages des professionnels du secteur laissent percevoir un besoin d'échanges entre pairs, de mutualisation des compétences et d'expériences. L'attractivité de ces nouveaux métiers nécessite également d'être travaillée (formations spécifiques, statuts et rémunérations...).

## Informations

<sup>3</sup> En effet, les missions d'appui individuel financées en habitat inclusif ne sont envisagées par les textes que sous l'angle du soutien à l'autonomie (au sens médico-social), en précisant que ce soutien ne saurait se substituer à l'accompagnement exercé par les services médico-sociaux compétents, dans le cadre des dispositifs de droits communs (eux financés par l'APA ou la PCH).

<sup>4</sup> Ce constat semble toutefois peu applicable dans les résidences intergénérationnelles. Les animateurs de ces habitats inclusifs, au regard de leur contexte d'intervention, ont souvent une vision plus stricte de leurs missions.

*« On est parfois avec des gens sous curatelle, des aides au quotidien, des assistantes sociales. Qui s'occupe de quoi et qui va jusqu'où ? Notre rôle s'arrête où ? Est-ce qu'on est ergothérapeute, psychologue... C'est important que les gens aillent dans les services qui existent... Il faut borner l'accompagnement. »*

Animateur d'un habitat inclusif

*« Il y a une fatigue des professionnels et le recrutement n'est pas simple. La question financière est importante pour pérenniser les équipes [...] Il faut aussi développer une analyse de la pratique professionnelle en habitat inclusif. »*

Directrice d'association





Crédit photos : ©Freepik.com

**III – INCLURE : C’EST RECHERCHER  
DE NOUVEAUX ÉQUILIBRES POUR  
LES HABITANTS**



L'analyse des témoignages de professionnels et d'habitants laisse entrevoir une diversité des habitats existants dans le territoire métropolitain.

Par delà cette diversité, l'ensemble des habitats vise à concilier des attentes et des besoins en apparence antagonistes. Trois lignes de fracture se distinguent aisément, bien qu'elles se recoupent partiellement :

- collectif/individuel,
- lien social/isolement,
- protection/autonomie.

La richesse et la pertinence des formes inclusives d'habitat tiennent donc dans cette capacité à proposer aux personnes accueillies de nouveaux équilibres autour de ces lignes de fracture.

*« [L'habitat inclusif, c'est] être chez soi sans être seul (ce sentiment de sécurité que les personnes ont et cette possibilité de créer un lien social avec d'autres), avoir la liberté de choix (la possibilité d'investir ou pas l'espace collectif, de participer aux activités, de choisir ses intervenants : médecin, services à domicile...), avoir la possibilité de s'exprimer et garder son libre arbitre. »*

Chargé de missions Qualité & Développement



# Répondre aux diverses aspirations résidentielles des personnes

Inventer une voie alternative par rapport à un « collectif » jugé trop pesant en institution (voire même au sein du cadre familial), mais également apporter des réponses aux besoins des personnes vivant seules à domicile : c'est dans cet entre-deux que se situent les formes d'habitat plus inclusives.

## Une alternative à l'hébergement en structure médico-sociale et à la vie à domicile

L'habitat inclusif ou la pension de famille (et plus encore sa déclinaison spécifique à destination des publics souffrant de handicap psychique, la résidence accueil) offrent aux personnes des alternatives à des situations résidentielles jusqu'alors jugées peu désirables :

- pour les personnes hébergées en structures médico-sociales, ces habitats leur permettent souvent d'avoir un « chez soi » pour la première fois ;
- pour les jeunes adultes en situation de handicap (sans emploi, étudiants ou jeunes actifs), ce sont des solutions pour quitter le domicile familial et s'émanciper de leurs parents ;
- pour les personnes âgées souhaitant rester « chez elles » sans être seules, ces habitats constituent un cadre facilitateur et une alternative à l'établissement.

Les solutions sont d'autant plus pertinentes qu'elles proposent des logements compatibles avec les besoins et les capacités des personnes (logements accessibles/adaptés, loyers/redevances modérés avec la possibilité de mobiliser des aides individuelles, habitats insérés dans un cadre urbain attractif...).

## Un point d'intersection entre des parcours résidentiels variés

La souplesse des réponses tient également à ce qu'elles peuvent être envisagées par les habitants aussi bien comme des solutions transitoires que pérennes. Les habitants sont *in fine* chez eux (non hébergés) et acteurs de leurs choix résidentiels. Tour à tour tremplin pour un jeune décohabitant, étape dans un processus de rétablissement, les formes inclusives d'habitat peuvent être également perçues comme un aboutissement du parcours résidentiel des personnes (un « chez soi » durable) : le statut de résident en pension de famille n'implique ainsi aucune limitation de durée. De la même façon, l'habitat inclusif peut concerner tous les statuts d'occupation potentiels (colocataires, sous-locataires, propriétaires, dans le parc social ou privé...).

*« Je voulais changer de vie. Je ne connaissais pas du tout la vie en collectivité [...] J'étais en appartement. C'est compliqué de vivre seule. Quand j'ai entendu parler de cette maison, j'ai voulu tester [...] Ça devient une famille. »*

Habitante d'un habitat inclusif

*« Pour les couples, on a un aidant et un aidé. La motivation est de ne pas être séparé de son conjoint et avoir une vie sociale qu'on n'a plus chez soi en étant l'aidant à plein temps de son conjoint. »*

Directrice d'exploitation habitat partagé et inclusif pour personnes âgées

*« Si on est là, c'est parce qu'aujourd'hui, on n'est pas en capacité de vivre seul [...] Idéalement, j'aimerais habiter seule dans mon appartement. L'habitat partagé, c'est beau mais ça peut être lourd. »*

Habitante d'un habitat inclusif

*« Je sais que demain, si j'ai un appartement, j'arriverai à vivre dedans. J'hésite encore à partir par rapport à l'ambiance que j'ai trouvée ici. Ici, je suis avec des copains. »*

Résidant en pension de famille



# Développer le lien social et préserver l'intimité des habitants

« Mettre en lien », « resocialiser les personnes » : le lien social est un enjeu majeur auquel la dimension collective de ces habitats tente de répondre ; sans pour autant créer un entre-soi dont il serait difficile de s'extirper...

## La participation à la vie partagée et aux activités collectives pour lutter contre le repli sur soi

Rompre l'isolement est une des motivations majeures des nouveaux habitants. Organisée autour d'activités collectives, de temps conviviaux au quotidien, la vie au sein des habitats constitue un cadre permettant de créer un lien social de type communautaire ou a minima des repères et un sentiment de bienveillance.

L'animation et la régulation de la vie quotidienne dans les espaces collectifs permettent ainsi de rétablir ou étayer le rapport à l'autre. De la même façon, les possibilités laissées aux habitants de prendre des décisions sur l'organisation de la vie partagée concourent de manière importante à l'appropriation de leur nouveau lieu de vie.

## Face à la vie en communauté, la nécessité de préserver des temps de respiration, des espaces de repli et une vie en extérieur

En complément du lien communautaire, les habitants sont en attente de développer des affinités plus électives à l'intérieur et à l'extérieur des habitats.

Assurer des espaces de repli (par une bonne conception des espaces collectifs et des logements), permettre à la personne de recevoir chez elle, de s'isoler/de ne pas participer quand elle le souhaite, tiennent ainsi un rôle fondamental dans le succès de ces formes inclusives.

Restaurer la capacité de la personne à se projeter hors de l'habitat, à développer une vie extérieure (via un accompagnement vers les activités socio-culturelles notamment) témoigne du même besoin pour les personnes d'échapper à l'entre-soi et ses effets délétères (en limitant l'effet miroir, notamment chez des publics fragiles ou en difficulté).

*« Quand j'ai pris le poste, le public était déjà habitant. La priorité c'était de rompre l'isolement social. Aujourd'hui ça serait plutôt l'ouverture sur l'extérieur. Le groupe prend en confiance. On développe d'autres attentes. »*

Animatrice d'un habitat inclusif

*« C'est nécessaire de solliciter les personnes. C'est le principal rôle de l'animateur. Mais il faut laisser la liberté aux personnes de ne pas participer. Il ne faut pas forcer les gens. »*

Chargé de missions Qualité & Développement

*« Quand [les hôtes] ne voient pas quelqu'un pendant deux ou trois jours, ils envoient un message, ou ils appellent pour savoir si on va bien : " Je ne vous vois plus le mardi, le vendredi. Pourquoi vous ne venez pas à l'activité de tel ou tel jour ? " »*

Résident en pension de famille

*« J'apprécie qu'on vienne me chercher. Mais quelquefois j'aime qu'on me laisse tranquille. »*

Habitante d'un habitat inclusif

*« J'ai découvert que je me sentais assez seule. Les temps partagés sont bien. Je participe à tous les repas et l'après-midi je suis chez moi. J'ai aussi besoin d'aller à l'extérieur [...] J'ai besoin de savoir que je peux sortir pour supporter la vie dans la maison. »*

Habitante d'un habitat inclusif





# Proposer un cadre protecteur et facilitateur favorisant l'autonomie

Destinés à des personnes en situation de fragilités, qui nécessitent parfois même une forme de protection inscrite dans la loi, les habitats cherchent à proposer une sécurisation dans le respect de l'autonomie et des rôles sociaux des habitants.

## Un besoin de « sécurité » exprimé par les habitants comme par leur entourage

S'agissant notamment des publics n'ayant connu que, ou pour une longue période, la vie en institution, la difficulté à envisager un mode de vie alternatif (désirable mais plus insécurisant) semble prégnante. Ce sentiment est souvent entretenu par la famille elle-même, désireuse d'un cadre très protecteur pour son enfant ou son parent.

La présence physique d'un professionnel sur une large amplitude horaire, parfois même 24h/24 en cas de mutualisation des aides individuelles (APA/PCH), apporte cette sécurisation, en complément d'éventuels dispositifs d'urgence (type signal d'appel de nuit par exemple).

Les postures de veille et de bienveillance encouragées entre les habitants participent également à cette dynamique de sécurisation et permettent de surmonter notamment le stress lié à l'apprentissage de la vie autonome ou à la survenance éventuelle d'un accident à domicile... Les habitants savent ainsi pouvoir compter sur un voisin ou un professionnel en cas de difficulté.

## Un habitat pour retrouver son pouvoir d'agir et éviter la « sur-aide »

Au sein de cet environnement sécurisant et facilitateur, le pouvoir d'agir et de participer des habitants s'oppose notamment à la sensation d'un vieillissement et/ou d'une perte d'autonomie à laquelle il faudrait seulement s'ajuster et s'adapter.

Les habitants sont avant tout soucieux de faire par eux même et d'éviter la « sur-aide ». En ce sens, le libre choix des personnes en matière de recours aux services d'aide et de soins reste une valeur cardinale au sein des habitats.

*« Moi vivre seule je ne peux pas. Mes parents vieillissent, ils ne pourront plus m'aider dans quelques années [...] Ici 24h/24, il y a une présence d'un professionnel. Je suis tranquille car je ne ressens plus de stress. Je découvre la sécurité : être chez soi en sécurité. »*

Habitante d'un habitat inclusif

*« En 2020, je suis tombée dans le garage. Un voisin de l'immeuble m'a trouvé et m'a porté secours. S'il ne m'avait pas vu, je restais là »*

Habitante d'un habitat inclusif

*« En arrivant à la maison, j'ai découvert que je savais/pouvais faire des choses. On apprend à se connaître [...] On grandit ici. »*

Habitante d'un habitat inclusif

*« Il ne faut pas intervenir tant que la personne n'a pas fait elle-même. Sinon, j'ai l'impression qu'on me dévalorise. »*

Habitante d'un habitat inclusif

## Vivre l'inclusion : le témoignage d'un résidant en pension de famille

Recueilli dans le cadre d'une visite de pension de famille, le récit de H (52 ans) témoigne de la capacité des formes inclusives d'habitat à répondre aux besoins des publics défavorisés, fragiles et vulnérables.

### Un parcours de vie difficile

« Avant, j'habitais chez une copine. Elle m'hébergeait et puis ça n'allait plus [...] Elle abusait un peu de moi comme j'étais sous cacheton [...] Un jour, j'ai crisé. J'ai posé les clefs et je suis parti de chez elle [...] Je faisais des grosses crises de paranoïa et de schizophrénie. C'est ma maladie [...] J'étais suivi par le Vinatier depuis 8 ans [...] Je me suis retrouvé à la rue pendant 6 à 7 mois. [...] Puis j'ai vécu pendant un temps dans un local au-dessus d'un restaurant : je faisais la plonge au noir et en échange il m'hébergeait. »

### L'arrivée en pension de famille, dans un logement pérenne

« Je suis arrivé à la pension de famille en septembre 2019 [...] C'est l'assistante sociale du Vinatier qui a cherché le plus vite possible [...] Elle m'a parlé des pensions de famille. Elle m'a expliqué le principe. Mon psychiatre avait émis un avis favorable. J'ai dit oui tout de suite. [...] Elle m'a accompagné pour réaliser une visite et rencontrer une assistance sociale ici. C'était dans ce bureau. [La personne] m'a mis à l'aise et m'a dit : « Vous allez passer en commission. Si tout va bien, normalement vous allez avoir cet appartement. »

« A cette époque, j'avais des dents cassées (seulement trois dents devant). J'étais mal fringué. J'étais tout maigre : je pesais 59 kg. J'étais tellement mal la première année que je suis reparti à l'hôpital. J'ai demandé à y retourner de moi-même. Ils m'ont renvoyé au Vinatier, mais ils m'ont gardé ma chambre. À mon retour [20 jours après], l'équipe m'a beaucoup aidé. Aujourd'hui, je suis super bien dans ma peau. Ça fait 2 ans que je suis revenu du Vinatier. Je pèse 75 kg. J'ai refait mes dents. J'ai refait ma santé. Ici, j'ai le temps de penser à moi. »

### La construction d'un chez soi

« J'ai un petit studio, il est super bien ! D'ailleurs c'est souvent chez moi qu'on fait des réunions entre nous, pour parler des films et des trucs comme ça. Je me suis acheté un clic-clac. J'ai un petit meuble télé. J'ai un micro-onde, un petit four. J'ai ma télé, mon petit fauteuil... Je me suis débrouillé sur un an et demi pour acheter tout ça. J'ai fait comme ils ont dit « neuf ». On ne doit pas ramener d'occasion à cause des punaises, des puces et tout ça [...] Je suis sous les toits. C'est une des plus petites chambres, mais je l'ai bien aménagée. C'est mon cocon. C'est chez moi ! [...] J'ai demandé à [l'hôte] de passer chez moi tous les 15 jours. Comme ça, psychologiquement ça m'encourage à laver mon sol, faire mon appart et tout et tout... »

### Une vie en communauté...

« Je sais que si demain j'ai un appartement j'arriverais à y vivre. J'hésite encore à partir par rapport à l'ambiance que j'ai trouvée ici. Ici, je suis avec des copains [...] A notre arrivée, on se regardait tous de travers. On ne se disait pas bonjour. Aujourd'hui, je connais tout le monde. Je m'entends avec tout le monde. [...] On sort. Il y a le cinéma l'après-midi. On prépare des repas entre nous. J'ai fait un repas algérien une fois : des merguez et une choukchouka. Les mardi et vendredi matin, on a le petit déjeuner avec [les hôtes]. Ils nous expliquent ce qu'on va faire la semaine. Ce n'est pas eux qui décident en fait. Ils nous proposent et chacun peut faire sa proposition. On vote à main levée. En général, on ne s'engueule pas ! La dernière fois, Alex a fait une tourte à sa façon. Bon, c'était au jambon, une recette de sa mère. Il en a fait une au jambon et une aux ailes de poulet, parce qu'il y en a qui ne mangent pas de jambon [...] Ça m'arrive [de pas participer]. Ce n'est pas obligatoire. Quand [les hôtes] ne voient pas quelqu'un pendant deux ou trois jours, ils envoient un message ou ils appellent pour savoir si on va bien [...] Quand on a une activité, déjà on nous prévient. On a une espèce de planning [des activités]. C'est bien parce que quelquefois j'oublie. »

### ... et à l'extérieur

« J'ai encore des copains à l'extérieur. Il y a David qui vient. C'est un copain qui habite à Saint-Didier aux Monts d'Or. Le week-end, je vois mon frère ou des copains dans le 6<sup>ème</sup>. Ils sont là si j'ai un problème [...] On m'a proposé d'aller dans un centre, c'est au Vinatier, pour parler de mon expérience, de ma vie à d'anciens toxicomanes. Je connais bien la schizophrénie, la paranoïa, la toxicomanie. Je suis un ancien toxicomane : entre 23 et 25 ans, héroïne, cocaïne, tout ça... J'ai décroché par rapport au Vinatier. Ça va faire 27 ans que j'ai décroché. Je n'ai jamais repris. [...] J'ai un copain toxicomane qui habite ici. Ils l'ont pris pour ça, pour l'aider à arrêter. Quelquefois je lui donne des conseils. Si je peux aider... »

### Un habitat pour se rétablir

« Je me sens de mieux en mieux. Je fais toujours de la paranoïa. Je suis un schizophrène, ça fait 10 ans que je suis malade. J'ai accepté ma schizophrénie, vraiment accepté. Je vais vivre avec. Mais grâce à eux, j'ai compris beaucoup de choses [...] L'environnement est bien ici. C'est un endroit pour se reposer, se refaire une santé, se remettre d'aplomb dans sa tête. C'est ce qu'il me fallait. »













Crédit photos : ©SOHO Architecture



## CONCLUSION

Face aux enjeux sociétaux actuels, l'analyse de ces nouveaux modes d'habiter démontre la pertinence de ces solutions pour répondre aux besoins en logements des publics défavorisés, fragiles et vulnérables. Toutefois, le logement ne peut pas, à lui seul, être inclusif. C'est dans son intersection avec l'environnement que se dessineront les contours d'un habitat dans une société plus inclusive.

L'originalité de la démarche d'inclusion par l'habitat tient dans le lien élaboré entre l'intérieur (l'espace privé, le logement) et l'extérieur proche (l'espace partagé, l'habitat) ou plus lointain (l'espace public, le quartier, la société). Dans cet équilibre, les modes d'organisation, d'animation et de gestion de ces habitats permettent de favoriser la participation et préserver les rôles sociaux des habitants. Les hôtes, animateurs et l'ensemble des intervenants sociaux et médico-sociaux y jouent un rôle fondamental.

A ce titre, les réflexions sur le développement et la montée en puissance de ces formes inclusives d'habitat ne peuvent se faire de manière indépendante de l'évolution de l'offre sociale et médico-sociale sur le territoire. Il ne s'agit pas juste de produire du logement (même hybride dans sa forme) mais d'y associer un large réseau d'acteurs avec des cultures professionnelles très distinctes, à rebours de politiques souvent très sectorielles de réponse aux besoins des publics dits « spécifiques ».





## Ce constat posé, quelques enjeux pour l'avenir de ces formes d'habitat peuvent être identifiés à l'issue de cette enquête...

### Faire connaître ces formes d'habitat et leur capacité à répondre aux besoins

En dépit de leur pertinence, les dispositifs peinent encore à s'imposer. C'est notamment le cas pour la pension de famille, qui dispose d'un modèle ancien (depuis 1997), calibré et économiquement stabilisé. Ainsi, « *la France compte environ 1 000 pensions de famille proposant 21 000 places, alors que les besoins sont d'au moins le triple* »<sup>1</sup>. Le dispositif souffre encore aujourd'hui de réticences de la part des élus locaux, s'agissant d'une offre d'habitat à destination de publics à la rue et/ou en situation de grande exclusion.

La méconnaissance des formes inclusives d'habitat au sein de la population générale<sup>2</sup> constitue également un frein à l'émergence d'une demande spécifique pour ce type d'habitat, limitant *de facto* le développement des projets à la seule implication des décideurs politiques locaux et des acteurs de l'économie sociale et solidaire.<sup>3</sup>

### Sécuriser juridiquement et financièrement les porteurs de projet

S'agissant de formes récentes et hybrides, les habitats inclusifs questionnent les cadres juridiques. Le risque de requalification en établissement social ou médico-social est classiquement évoqué par les porteurs de projets, même s'il n'est pas le seul, ni même le plus immédiat.<sup>4</sup>

L'équilibre économique des opérations tant dans le montage que dans le fonctionnement des projets demeure un souci constant des porteurs de projets. En matière de fonctionnement notamment, les points d'interrogation sont encore multiples pour les professionnels :

- extinction du financement au forfait des opérateurs de l'habitat inclusif au profit d'une aide individuelle de solvabilisation des habitants (l'AVP) ;
- absence de financement spécifique pour l'éventuel accompagnement social de proximité en habitat inclusif ;
- questionnement quant à la prise en charge du vieillissement et de la dépendance en pension de famille.

### Accompagner la structuration des champs social et médico-social

Comme évoqué précédemment, la montée en puissance des formes inclusives d'habitat ne pourra se concrétiser qu'avec la structuration d'un réseau professionnel solide en matière d'accompagnement.

Les témoignages recueillis dans le cadre de cette enquête convergent tous sur les difficultés de ces métiers (manque d'attractivité, besoins de formation et de partage d'expériences) et plaident pour la construction d'une stratégie de développement partenariale au niveau local (« *limiter les concurrences entre associations* », « *mutualiser les moyens à travers une plateforme de service* »...)

### Informations

<sup>1</sup> La pension de famille, moyen efficace et convivial pour lutter contre le sans-abrisme.

Le Monde 09/05/2022

<sup>2</sup> Par exemple, le terme même d'habitat inclusif n'est ni utilisé ni même connu des habitants interrogés lors de cette enquête.

<sup>3</sup> La stratégie nationale de déploiement de l'habitat inclusif à grande échelle repose pourtant implicitement sur une implication complémentaire d'acteurs économiques privés.

<sup>4</sup> Dans un jugement en référé en date du 20 février 2023, le Conseil d'Etat a validé de fait la requalification en Etablissement Recevant du Public (ERP) d'un immeuble d'habitation situé au Mans (Sarthe), dont les deux-tiers des vingt-trois appartements sont loués par des occupants handicapés. Cette jurisprudence modifie considérablement l'équilibre économique des habitats inclusifs existants et à venir (qui comprennent plus de six occupants handicapés). Près de trois ans après la publication du rapport Piveteau-Wolfrom, elle rappelle la nécessité impérieuse de travailler à un cadre juridique et financier soutenant pour ces projets d'habitat inclusif.



# Remerciements

L'Agence tient à remercier sincèrement les personnes qui ont accepté de prendre le temps des entretiens, des groupes focus, des visites de sites.

## Les professionnels et bénévoles

Métropole de Lyon : *Anne-Cécile Bastin, Nicolas Bérut* ; DDETS : *Sylia Bouabdellah* ; Adoma : *Corinne Taverna* ; Grand Lyon Habitat : *Séverine Molina Cruz, Stéphanie Wolska* ; Petits Frères des Pauvres : *Dimitry Maciejewski* ; ADMR Ouest Métropole : *Eloïse Brunet* ; APF France handicap (délégation de Villeurbanne) : *Anaëlle Bissardon* ; ARHM : *Marc Delouche, Fabienne Hirtz* ; Fondation ARALIS : *Delphine Chevalier, Salah Haoues, Cassandra Jacquemier, Laetitia Pao* ; Foyer Notre Dame des Sans-Abris : *Marine Etienne, Cécile Flandinet* ; Habitat et Humanisme Rhône : *Marie Bossy, Pauline Desroche, Nelson Pereira, Agnès Tardy, Corentin Verdier* ; Habitat et Humanisme Soins : *Alisson Véron* ; La Maison de Blandine : *Marie-Hélène Blache, Nadia Guignier* ; Santé Mentale et Communautés : *Elizabeth Chapon* ; Simon de Cyrène Lyon Métropole : *Constance Dequae, Laetitia Jousse, Jean Muller*.

## Les habitants

*Annie, Bruna, Clément, Damien, Georgette, Hacen, Henri, Jean-Claude, Joséphine, Matthew, Mériem, Sarah, Séverine, Sylviane.*











Agence d'**Urbanisme** de l'aire  
métropolitaine **lyonnaise**

Tour Part-Dieu, 23<sup>e</sup> étage  
129 rue Servient  
69326 Lyon Cedex 3  
Tél. : +33(0)4 81 92 33 00  
[www.urbalyon.org](http://www.urbalyon.org)

La réalisation de ce rapport a été permise par la mutualisation  
des moyens engagés par les membres de l'Agence d'urbanisme

Directeur de publication : **Damien Caudron**  
Réfèrent : **Yann Nédellec** - [y.nedellec@urbalyon.org](mailto:y.nedellec@urbalyon.org)

Ce rapport résulte d'un travail associant les métiers  
et compétences de l'ensemble du personnel de l'Agence d'urbanisme